

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

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL No. 03 – FP**



**FIDUCIARIA POPULAR**

**RNC: 1-30-95410-2**

**Fiduciaria Popular, S.A.** es una empresa con el objeto exclusivo de 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. El presente Programa de Emisiones y la Fiduciaria recibieron calificación "A" y "AAsf" respectivamente por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.

**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES**

<b>Denominación</b>	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario BONA CAPITAL No. 03 – FP
<b>Tipo Valores a Emitir</b>	<b>Valores de Fideicomiso de Renta Fija</b>
<b>Monto y Moneda del Programa</b>	Hasta Doscientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos (DOP 250,000,000.00)
<b>Cantidad de Emisiones</b>	Primera Emisión.
<b>Valor Nominal de los Valores</b>	Mil pesos dominicanos (DOP 1,000) por cada valor
<b>Cantidad de Valores</b>	Doscientos cincuenta mil (250,000)
<b>Inversión Mínima</b>	Mil pesos dominicanos (DOP 1,000)
<b>Vencimiento de los Valores</b>	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión.
<b>Tasa de interés</b>	9.95% Fija anual en Pesos Dominicanos.
<b>Periodicidad pago de intereses</b>	Trimestral.
<b>Pago de capital</b>	A vencimiento.
<b>Representación de los Valores</b>	Desmaterializados, representados mediante Anotación en Cuenta

El presente Prospecto contiene información relevante sobre el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario BONA CAPITAL No. 03 – FP (en lo adelante "el Fideicomiso" o por su denominación completa) y debe ser leído en conjunto con el Acto Constitutivo del Fideicomiso por los interesados en materializar una inversión para que formen su propio juicio sobre la misma.

Superintendencia del Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Prospecto de Emisión Preliminar  
2021-11-25 09:59  
02-2021-000489-02



**Agente Estructurador y Colocador**

**INVERSIONES POPULAR**

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



**Representante de Tenedores de los Valores**



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



CEVALDOM Deposito Centralizado de Valores – SVDCV-001

**Audidores Externos del Fideicomiso**



Deloitte R.D., S.R.L. – SIVAE-025

**Administradores de los Activos del Fideicomiso**



El Catador, S.A.



Bona, S.A.

**Calificadora de Riesgo**



Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo. – SVCR-002

El Fideicomiso fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante "SIMV") mediante la primera Resolución de fecha 10 de junio del 2019, R-SIMV-2019-15-FOP, modificada por la primera resolución de fecha 28 de septiembre del 2021 R-SIMV-2021-28-FOP, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante "el Registro") bajo el No. de Registro SIVFOP-007 y en el Registro Nacional de Contribuyentes de la Dirección General de Impuestos Internos bajo el RNC: 1-32-00187-7.

**La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la 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 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 fideicomitados, conforme a lo dispuesto en la ley No 189-11.**

*Fecha de Elaboración: 24 de noviembre del 2021*

**ADVERTENCIAS AL INVERSIONISTA**

Toda decisión de invertir en los valores objeto del presente Programa de Emisiones debe ser basada en la consideración individual por parte del inversionista del presente Prospecto de Emisión y el Acto Constitutivo en su conjunto.

Fiduciaria Popular, S. A. se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley 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 (en lo adelante la "Ley del Mercado de Valores" o "Ley 249-17" indistintamente) 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.

En ese sentido cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario BONA CAPITAL No. 03 – FP es de entera responsabilidad de Fiduciaria Popular, S. A. Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo Fiduciaria Popular, S. A. tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan.



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

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

<b>Sociedad Fiduciaria y Emisor</b>	<b>Fiduciaria Popular, S.A.</b> (en lo adelante "la Fiduciaria", por su denominación completa o el "Emisor" con cargo al patrimonio del Fideicomiso)
<b>Denominación del Fideicomiso</b>	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario BONA CAPITAL No. 03 – FP
<b>Fideicomitentes</b>	El Catador, S.A. y Bona, S.A.
<b>Fideicomisarios y Beneficiarios</b>	Los fideicomitentes
<b>Acreeedores del Fideicomiso en Primer Rango</b>	Los tenedores de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso.
<b>Descripción General del Programa de Emisiones y sus Valores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El programa de emisiones se podrá colocar en el mercado primario mediante múltiples emisiones hasta agotar el monto aprobado del Programa de Emisiones durante sus tres (3) años de vigencia, contados a partir de la fecha de inscripción del programa en el Registro.</li> <li>• Las emisiones tendrán un plazo de vencimiento de diez (10) años a partir de su fecha de emisión.</li> <li>• Los valores que integran el Programa de Emisiones generan una renta fija y serán de carácter desmaterializado mediante anotación en cuenta.</li> </ul>
<b>Mecanismo de Cobertura</b>	<p><b>Mecanismo de Cobertura para el Pago de Capital:</b> El Fideicomiso contempla la condición de que se creará una reserva de capital equivalente al 30% del capital que sea colocado. Esta reserva se constituirá con el flujo de caja excedente resultante después del pago de intereses a los tenedores. Esta reserva empezará a conformarse a partir del primer pago de interés de los valores de la primera emisión hasta cumplido el quinto año de haberse emitido la primera emisión, es decir, que se alcanzará su monto durante los primeros cinco (05) años de iniciar las colocaciones. Esta reserva será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones. Los montos y la periodicidad con qué estos serán separados del flujo de caja excedente serán determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso y será comunicado a la Fiduciaria para su autorización y ejecución.</p> <p><b>Mecanismo de Cobertura para el Pago de Intereses:</b> el Fideicomiso mantendrá en todo momento una reserva que cubra 6 meses de intereses (es decir 2 pagos de cupones trimestrales) para cada Emisión. El monto necesario para crear esta reserva será descontado previo a transferir a los Fideicomitentes el monto captado por la colocación de cada Emisión de Valores, conforme el uso previsto para dichos fondos. Esta reserva será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones.</p> <p><b>Para un detalle más amplio sobre los Mecanismos de Cobertura dirigirse al Capítulo 11.2 del presente Prospecto.</b></p>
<b>Monto Total a Emitir con cargo al Fideicomiso</b>	Doscientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos (DOP 250,000,000.00)



<b>Plazo del Vencimiento de los Valores a Emitir</b>	Diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión.
<b>Opción Redención Anticipada de los Valores</b>	<p>El Presente Programa de Emisiones cuenta con la opción de redención anticipada, previo haber informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y al mercado del hecho relevante.</p> <p>El Emisor especificará en el Aviso de Colocación Primaria, el Prospecto de Emisión y Prospecto Simplificado correspondientes a cada Emisión subsiguiente si la Emisión ofrecida incluye esta opción y a partir de qué fecha la misma se podría ejecutar.</p> <p>El pago se realizará a través del Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores, CEVALDOM, y el mismo podrá coincidir o no con la fecha de pago de cupones. Los detalles de la Redención Anticipada están descritos en la sección 5.4.1 del presente prospecto.</p> <p>Adicional a la opción de redención anticipada, el Programa de Emisiones podrá ser redimido de manera anticipada ante incumplimiento o impago según se especifica en el capítulo 11.2 del Acto Constitutivo.</p> <p><b><u>La primera emisión no contará con opción de redención anticipada.</u></b></p>
<b>Extinción del Fideicomiso</b>	El fideicomiso tendrá un plazo de Veinte (20) años para su extinción. El mecanismo detallado de la extinción del fideicomiso queda establecido en el acto constitutivo y en el Capítulo XVII del presente Prospecto.
<b>Periodicidad del Pago de Intereses de los Valores</b>	Trimestral.
<b>Razones del Fideicomiso</b>	 <ol style="list-style-type: none"> <li>Administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso con el fin ulterior y exclusivo de respaldar el Programa de Emisiones aprobado por la SIMV;</li> <li>Obtener recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso mediante el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y otorgar estos obtenidos a Los Fideicomitentes para uso por estos últimos: <ol style="list-style-type: none"> <li>como capital de trabajo en sus respectivas empresas;</li> <li>para sustitución de pasivos; o</li> <li>para la adquisición de nuevos inmuebles.</li> </ol> </li> </ol> <p>Los recursos obtenidos de la colocación serán entregados a los Fideicomitentes menos la reserva de pago de intereses, indicada en el inciso (ii) del artículo 5.1 del Acto Constitutivo del Fideicomiso y el capítulo 6.2 del presente Prospecto. En cada prospecto simplificado se especificará a cuál fideicomitente se otorgarán los fondos de la determinada Emisión.</p>
<b>Tasa de Interés</b>	9.95% fija anual en Pesos Dominicanos.
<b>Modalidad de Colocación Primaria de los Valores</b>	En firme.
<b>Características de los Activos del Fideicomiso</b>	Once (11) propiedades inmobiliarias correspondientes a quince (15) locales comerciales para su alquiler según descritos a continuación y en el capítulo VII del presente prospecto:

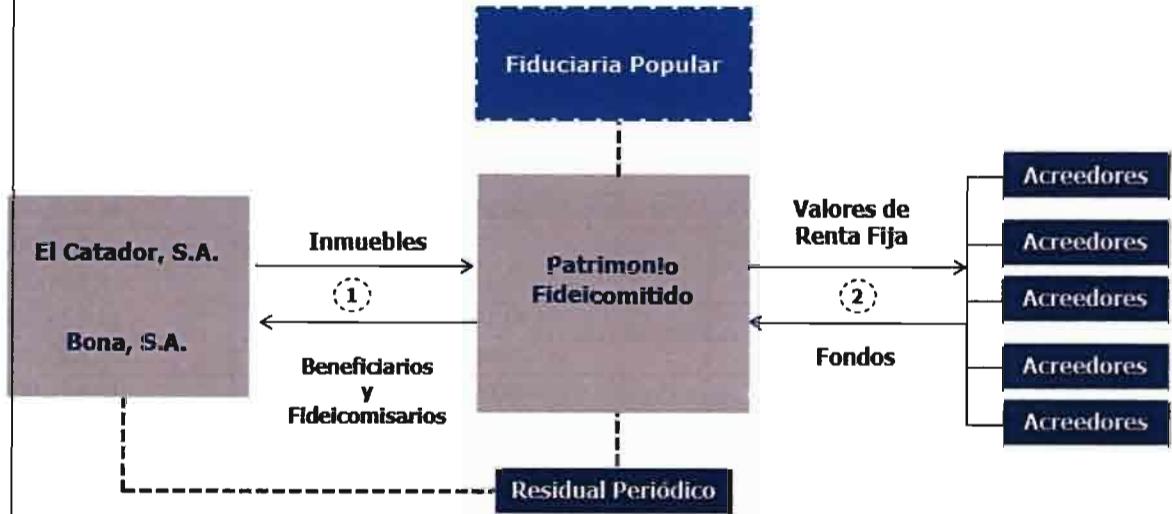
	Nombre	Área de construcción mt2	Área de Terreno mt2	Valor de mercado RD\$	Proporción del Valor Aportado
1	El Catador – Sede Principal	6,334	3,503.7	345,500,000.00	47.07%
2	El Catador – Centro Distribución	3,300	12,736.65	167,000,000.00	22.75%
3	El Catador – Lope de Vega	103	102.72	9,635,000.00	1.31%
<b>Total por El Catador, S.A.:</b>		<b>9,737</b>	<b>16,347.07</b>	<b>\$ 522,135,000.00</b>	<b>71.13%</b>
4	BONA – Sede Principal	2,103	2,150	81,800,000.00	11.14%
5	BONA – Arroyo Hondo	225	785	44,400,000.00	6.05%
6	BONA – Malecon Center	75	31	3,550,000.00	0.48%
7	BONA – Nuñez de Caceres	114	61	9,635,000.00	1.31%
8	BONA – Optimus (Santiago)	190.18	110	11,125,000.00	1.52%
9	BONA – Ozama	408	744	35,830,000.00	4.88%
10	BONA – Plaza Naco	165	164.63	20,875,000.00	2.84%
11	BONA – Plaza Universitaria	40	40	4,700,000.00	0.64%
<b>Total por Bona, S.A.:</b>		<b>3,320.18</b>	<b>4,085.63</b>	<b>\$ 211,915,000.00</b>	<b>28.87%</b>
<b>Total Aportado al Fideicomiso</b>		<b>13,057.18</b>	<b>20,432.70</b>	<b>RD\$734,050,000.00</b>	<b>100%</b>

Acorde a las tasaciones elaboradas en diciembre del año 2020, por la firma de tasadores: **Tasaciones Exactas, S.R.L.**

<b>Inclusión de Nuevos Inmuebles</b>	Una vez constituido el fideicomiso, los fideicomitentes podrán incluir nuevos bienes al fideicomiso previamente a la emisión de nuevos valores de fideicomiso, para cubrir cualquier desmejora que hayan sufrido los bienes aportados 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 Superintendencia del Mercado de Valores y de los tenedores de valores de fideicomiso.
<b>Tipo de Valores a ser emitidos</b>	Valores de Fideicomiso de Renta Fija. Son valores representativos de deuda procedentes del pasivo del emisor, cuyo rendimiento no depende de sus resultados financieros, por lo que le representan una obligación de restituir el capital invertido más un rendimiento predeterminado, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor.
<b>Garantía de los valores</b>	No aplica. Los valores no contemplan garantía específica.
<b>Valor Nominal de los Valores</b>	RD\$ 1,000.00
<b>Calificadora de Riesgos</b>	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.
<b>Calificación de Riesgo del Fideicomiso</b>	"A": esta calificación denota instrumentos con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. Esta calificación fue otorgada en fecha: Octubre del 2021.
<b>Calificación de Riesgo de la Fiduciaria</b>	"AAsf": Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública. Esta calificación fue otorgada en fecha: Junio del 2021.
<b>Amortización de los valores</b>	Al vencimiento de cada emisión.



**Cuadro Esquemático del Fideicomiso**



**Orden de Prelación de Pagos:** Los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija serán de pleno derecho Acreedores en Primer Rango. Es decir, el pago de sus derechos tendrá prioridad sobre todo pago de intereses o residual. Por tanto, la Fiduciaria pagará dichas sumas a los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en los términos de la correspondiente Emisión, con preferencia y prelación respecto de todos y cualesquiera otros Acreedores, Fideicomisarios y Beneficiarios.

El residual de cada fideicomitente será calculado en base a la Proporción de Valor Aportado. La Proporción de Valor Aportado está plasmada en el cuadro que lista los inmuebles aportados al Fideicomiso y en el capítulo VII del presente Prospecto de Emisión.



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

- Riesgo de incumplimiento de pago de capital e intereses;
- Riesgo Operacionales y de Administración;
- Riesgo de incumplimiento de pago de capital;
- Riesgo de la oferta y demanda de los valores;
- Riesgos legales;
- Riesgo de mercado;
- Riesgo país;
- Riesgos asociados al tipo de activo del fideicomiso;
- Riesgo inherente producto de la pandemia (COVID-19)
- Cartera de activos relativamente concentrados por arrendatarios;
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos;
- Los activos están sujetos a devaluarse a lo largo del tiempo;

*Estos y otros riesgos asociados al Fideicomiso de Oferta Pública y sus valores se encuentran desarrollados en el Capítulo XI del presente Prospecto.*

**Fecha de Emisión de los Valores**

A determinarse en el en el Prospecto de emisión definitivo, Aviso de Colocación Primaria y en el prospecto simplificado de cada Emisión.

**Fecha de Emisión**

Para la primera emisión: 29 de noviembre del 2021.

**Fecha de Suscripción**

T+0 para todas las Emisiones colocadas en firme.

**Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones**

Hasta tres (3) años máximo a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro.

<b>Representación del Programa de Emisiones</b>	De manera desmaterializada, mediante anotación en cuenta. Igualmente los valores de cada Emisión del presente Programa de Emisiones están representados por medio de Acto Auténtico, instrumentado por Notario Público, este será depositado en la SIMV para fines de su inscripción en el Registro, en la BVRD y en CEVALDOM.
<b>Valor Nominal de los Valores</b>	Mil pesos dominicanos (DOP 1,000.00)
<b>Precio de Colocación</b>	A la par. Es decir, Mil pesos dominicanos (DOP 1,000.00)
<b>Moneda Funcional</b>	La moneda funcional del fideicomiso será pesos dominicanos.
<b>Destinatario de los Valores en el Mercado Primario</b>	El agente colocador.
<b>Destinatarios de los Valores en el Mercado Secundario</b>	El público en general, persona física o jurídica, nacional o extranjera.
<b>Agente Colocador</b>	Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa, registrado en la SIMV bajo el SVPB-008 y en la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana, S.A. como No. PB-09.
<b>Agente de Custodia, Pago y Administración del Programa de Emisiones</b>	CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A.
<b>Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso</b>	Salas Piantini & Asociados

*El contenido temático y los requisitos tomados en cuenta para la elaboración del presente Prospecto de Emisión son los establecidos en el Anexo VIII de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. Esta norma fue establecida por la Primera Resolución del Consejo Nacional 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 Veintinueve (29) de Noviembre del Año Dos Mil Dieciocho (2018) (R-CNMV-2018-07-MV) (en lo adelante "Norma de Fideicomiso").*



**CAPITULO III.- TABLA DE CONTENIDO**

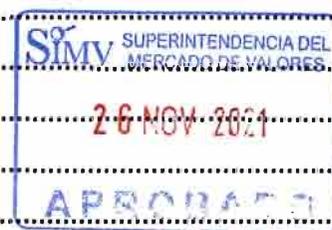
Portada.....	1
ADVERTENCIAS AL INVERSIONISTA.....	2
CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN.....	3
CAPITULO III.- TABLA DE CONTENIDO.....	8
Aclaraciones del Contenido del Prospecto de Emisión.....	11
Glosario del Contenido.....	12
CAPITULO IV.- RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACION DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACION DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y ORGANISMOS SUPERVISORES.....	16
4.1 Responsables de la Estructuración del Fideicomiso y Elaboración del Prospecto de Emisión.....	16
4.1.1 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión.....	16
4.2 Organismos Supervisores.....	17
4.3 De los Auditores.....	17
4.3.1 De los Asesores Legales.....	17
4.4 Del Agente Estructurador y Colocador.....	18
CAPITULO V.- PROGRAMA DE EMISIONES Y VALORES DE FIDEICOMISOS DE OFERTA PÚBLICA.....	19
5.1 Aclaración.....	19
5.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones.....	19
5.2.1 Plan de Emisiones del Programa.....	19
5.3 Metodología de Valoración de los Valores.....	19
5.4 Liquidación Anticipada del Fideicomiso.....	19
5.4.1 Opción de Redención Anticipada del Programa de Emisiones.....	20
5.4.2 Redención Anticipada ante Incumplimiento.....	21
5.4.3 Objetivos de Colocación.....	21
5.5 Interés de los Valores.....	21
5.5.1 Periodicidad del pago de Intereses.....	21
5.5.2 Amortización del Capital de los Valores.....	22
5.6 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas.....	22
5.7 Identificación del Mercado al que se dirige el Programa de Emisiones.....	22
5.8 Negociación del Valor.....	23
5.8.1 Mercado Primario.....	23
5.8.2 Mercado Secundario.....	23
5.8.2.1 Circulación de los Valores.....	23
5.8.3 Requisitos y Condiciones.....	23
5.9 Información sobre la colocación y Adjudicación de los Valores Objeto de Oferta Pública.....	23
5.10 Precio de Suscripción Primaria.....	24
5.11 Identificación del Mercado a que se dirige la Oferta.....	24
5.12 Tipo de Colocación.....	24
5.13 Colocación por Intermediarios.....	24
5.14 Entidades que Aseguran la Colocación de los Valores.....	24



5.15 Criterios y Procedimientos adoptados por el Emisor y la entidad Responsable de la Colocación de los Valores.....	24
5.16 Técnicas de Prorratio.....	24
5.17 Fecha o Período de Apertura y finalización de la Suscripción o Adquisición.....	24
5.18 Formas y Fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción .....	24
5.19 Disposiciones sobre las Obligaciones, Prohibiciones y Derechos de los Inversionistas .....	25
5.19.1 Servicios Financieros del Programa de Emisiones .....	25
5.19.2 Régimen Tributario de los Valores y del Fideicomiso de Oferta Pública.....	26
5.19.3 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones adicionales que se sujeta el Emisor.....	28
5.19.4 Comisiones y otros Gastos del Programa de Emisiones .....	33
5.19.4.1 Comisiones y Gastos a cargo del Inversionista.....	35
CAPITULO VI - LOS FIDEICOMITENTES .....	37
6.1 Generales.....	37
6.1.2 Composición accionaria de los Fideicomitentes.....	37
6.1.3 Composición del Consejo de Administración de los Fideicomitentes .....	38
6.2 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la colocación de los Valores de Fideicomiso .....	38
6.3 Personas vinculadas .....	38
6.4 Calificación de Riesgo.....	38
6.5 Razones para constituir el Fideicomiso .....	38
6.6 Grupo Económico.....	38
6.7 Información Económica y Financiera de los Fideicomitentes.....	39
6.7.1 Estados Financieros de El Catador .....	39
6.7.2 Análisis Financiero, Detalle de las Deudas y Procesos Legales Importantes – El Catador .....	45
6.7.3 Estados Financieros de BONA .....	46
6.7.4 Análisis Financiero y Procesos Legales Importantes – Bona, S.A.....	51
CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS .....	52
7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.....	52
7.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles .....	54
7.2 Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso .....	55
7.3 Listado de los Activos que componen el Fideicomiso .....	55
CAPITULO VIII.- TRANSFERENCIA, CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS .....	55
8.1 Procedimiento para la Transferencia de los Activos de los Fideicomitentes.....	55
8.2 Obligaciones de Saneamiento .....	55
8.3 Condiciones y Procedimiento para la Sustitución de los Activos del Fideicomiso antes de realizarse las emisiones .....	55
CAPITULO IX.- CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS.....	55
9.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso .....	55
9.2 Condiciones de Administración de los Activos.....	56
CAPITULO X.- CALIFICACIONES DE RIESGOS.....	57
10.1 Agencia Calificadora de Riesgo.....	57
10.2 Calificación Asignada .....	57
CAPITULO XI.- RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES Y MECANISMOS DE COBERTURA .....	60



11.1 Riesgos del Programa de Emisiones .....	60
11.2 Mecanismo de Cobertura .....	62
CAPITULO XII.- ESTRUCTURA Y REGIMEN LEGAL DEL PROGRAMA DE EMISIONES .....	62
12.1 Creación, objeto y régimen legal del fideicomiso de oferta pública .....	62
CAPITULO XIII.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES .....	66
13.1 Entidad Fiduciaria.....	66
13.1.1 Causales y Procedimiento para la Sustitución del Fiduciario.....	66
13.2 Auditor Externo del Fideicomiso .....	67
13.3 Representante de la Masa de Tenedores .....	67
13.4 De la Asamblea de Tenedores.....	72
13.5 Deposito de Valores .....	74
13.6 Calificadora de Riesgos.....	74
13.7 Administrador de los Activos del Fideicomiso.....	75
13.8 Bolsa de Valores .....	75
13.9 Tasador de los Inmuebles que componen el Patrimonio Separado.....	75
CAPITULO XIV.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO .....	75
14.1 Identificación General.....	75
14.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración .....	75
14.3 Estructura Organizativa y Funcional.....	76
14.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa .....	77
14.5 Principales Funcionarios, Apoderados Legales y Miembros del Consejo de Administración.....	78
14.6 Principales Ejecutivos .....	79
14.7 Grupo Económico.....	80
14.8 Accionistas del Fiduciario con participación Influyente .....	81
14.9 Personas Vinculadas al Fiduciario .....	81
14.10 Experiencia de la Fiduciaria .....	81
14.11 Autorización del Presente Programa de Emisiones .....	81
CAPITULO XV.- FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO .....	82
15.1 Rol de Emisor del Fiduciario .....	82
15.2 Disposiciones .....	82
15.3 Facultades del Fiduciario.....	84
15.4 Remuneración.....	85
15.5 Rendición de Cuentas.....	85
CAPITULO XVI.- PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA.....	88
CAPITULO XVII.- VIGENCIA, TERMINACION Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA.....	91
17.1 Plazo de Vencimiento del Programa de Emisiones .....	91
17.2 Amortización del Capital del Programa de Emisiones .....	91
17.3 Extinción del Fideicomiso.....	92
ANEXOS AL PROSPECTO .....	92



## Aclaraciones del Contenido del Prospecto de Emisión

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

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 independientemente la información suministrada por los Fideicomitentes 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 (en lo adelante “ley 189-11”) 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 BONA CAPITAL No. 03 – FP, en su condición de Fideicomiso con cargo al cual es llevado a cabo este Programa de Emisiones. Adicionalmente, el Prospecto de Emisión puede contener declaraciones enfocadas en el futuro del Fideicomiso y de la Fiduciaria. Tales declaraciones incluyen información referente a estimaciones o expectativas actuales del Patrimonio Fideicomitado y de la Fiduciaria, a su futura condición financiera y a sus futuros resultados operacionales.

Se advierte a los potenciales inversionistas que tales estimaciones o expectativas sobre el futuro no son una garantía respecto del desempeño, riesgo o incertidumbre que puedan presentarse 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 las estimaciones, expectativas o enunciados 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 los Fideicomitentes 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 el Programa de Emisiones 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.

El presente Prospecto de Emisión es de carácter público contentivo de la declaración del fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario BONA CAPITAL No. 03 – FP, de constituirse en un Emisor de Valores del mencionado Fideicomiso de deuda, con cargo al patrimonio de dicho Fideicomiso, con el objeto de generar y colocar emisiones 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

<b>Actual/365</b>	Corresponde a los días naturales con los que cuenta el año calendario. Actual considera los años bisiestos de 366 días.
<b>Acto Constitutivo de Fideicomiso</b>	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.
<b>Acreedores en Primer Rango</b>	Es la condición que adquieren de manera automática los tenedores de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos por el fideicomiso.
<b>Agente Estructurador</b>	Se refiere a la entidad que presta los servicios técnicos de asesoría en la estructuración del programa de emisiones objeto de la presente oferta pública de valores de fideicomiso y la redacción del presente Prospecto de Emisión.
<b>Anotación en cuenta</b>	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.
<b>Aviso de Colocación Primaria</b>	Es el mecanismo de publicidad que se utiliza para dar a conocer una oferta pública a los destinatarios de la misma, es contenido de los detalles relativos a la colocación primaria de una o más Emisiones a ser generada a partir de un Programa de Emisiones. El Aviso de Colocación Primaria es elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores mediante normas de carácter general.
<b>Bolsa de Valores</b>	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,
<b>Calificación de riesgo</b>	Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo.
	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Cierre Operativo</b>	Corresponderá al ejercicio de valoración diario de los valores de fideicomiso.
<b>CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A.</b>	Es el nombre comercial y la denominación social del depósito centralizado de valores que actúa como Agente de administración, custodia y pago del Programa de Emisiones.
<b>Código ISIN</b>	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.
<b>Colocación Primaria</b>	Es el proceso de suscripción o adquisición inicial en el mercado de valores, por parte de los inversionistas, de una emisión de valores, ya sean colocados directamente por el emisor diferenciado o, a través de los agentes de colocación contratados por el oferente.
<b>Colocación a mejores esfuerzos</b>	Es el proceso de colocación mediante el cual el agente de colocación se compromete con el oferente de valores a prestarle su mediación para procurar la colocación primaria total o parcial de los mismos, pero sin garantizarla.

<b>Colocación en firme</b>	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.
<b>Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso</b>	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.
<b>Cuenta de corretaje</b>	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.
<b>Cupón</b>	Se denomina cupón al pago de intereses periódicos que pagan las inversiones en valores de renta fija.
<b>Depósito Centralizado de Valores</b>	Es el conjunto de servicios prestados a los participantes del mercado de valores de custodiar, transferir, compensar y liquidar los valores que se negocien al contado en el mercado de valores, así como registrar tales operaciones.
<b>Valor Nominal</b>	El monto mínimo en términos monetarios, susceptible de ser negociado en el mercado primario de valores.
<b>Días Calendarios</b>	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).
<b>Días Hábiles</b>	Los días de lunes a viernes, excluyendo los días feriados oficiales en República Dominicana.
<b>Emisión de Valores</b>	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.
<b>Emisor de Valores de Fideicomiso</b>	El fiduciario, quien realizará la emisión con cargo al patrimonio del fideicomiso.
<b>Emisión Desmaterializada</b>	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 exigidos por la Ley del Notariado. 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.
<b>Fideicomiso de oferta pública</b>	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,
<b>Fiduciario de Fideicomiso de Oferta Pública Autorizado</b>	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.
<b>Fideicomitente</b>	Persona física o jurídica, que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales a un fiduciario para constituir el fideicomiso y quién establece el fin para el que se emplearán los recursos captados por medio de la emisión de los valores de fideicomiso.
<b>Fideicomisario y/o Beneficiario</b>	<b>Fideicomisario</b> 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. <b>Beneficiario</b> 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.



<b>Fecha de aprobación</b>	Se entiende como la fecha de resolución aprobatoria del Superintendente del Mercado de Valores donde se autoriza la Oferta Pública de Valores
<b>Fecha de emisión</b>	Es la fecha en la cual los valores empiezan a generar obligaciones y que coincide con la fecha de inicio del período de colocación, de acuerdo a lo establecido en el presente Prospecto de Emisión o en el correspondiente Prospecto de Emisión Simplificado.
<b>Fecha de transacción</b>	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.
<b>Fecha de Inscripción del Programa de Emisiones en el Registro</b>	La inscripción del Programa de Emisiones 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 Programa mediante documento escrito.
<b>Fecha de vencimiento</b>	Se entiende como el día en que se hará efectiva la redención de los valores.
<b>Gestor Fiduciario</b>	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.
<b>Grado de Inversión</b>	Es una de las siguientes categorías de calificación de riesgo: (i) capacidad de pago muy fuerte: Moody's Aaa y AAA para S&P y Fitch, (ii) capacidad de pago fuerte: Moody's Aa y AA de S&P y Fitch, (iii) capacidad de pago buena: A para todas las agencias, y (iv) capacidad de pago adecuada: Baa para Moody's y BBB para S&P y Fitch.
<b>Hecho Relevante</b>	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.
<b>Información Confidencial</b>	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.
<b>Mecanismo de Cobertura</b>	Constituyen el respaldo en favor de los inversionistas ante la presencia de cualquier riesgo, evento o siniestro, que pueda afectar el flujo de caja de los bienes o activos transferidos o de la operación misma del fideicomiso.
<b>Mecanismos Centralizados de Negociación</b>	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.
<b>Mercado de valores</b>	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.
<b>Mercado primario</b>	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.
<b>Mercado secundario</b>	Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
<b>Monto del programa de emisiones</b>	Corresponde al monto total o cantidad de valor máxima de los valores a ser emitidos y puestos en circulación durante la vigencia del Programa de Emisiones 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.

**Obligacionista**

Tenedor de uno o más valores que representen una deuda económica pendiente a su favor por parte del emisor de dichos valores.

**Período de Vigencia del Programa de Emisiones**

El período de vigencia del programa que comenzará en la fecha de inicio del programa, definida como la fecha de inscripción del programa de Emisiones en el Registro, y culminará de acuerdo al literal a) del Artículo 63 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública, en un plazo que no podrá exceder los tres (3) años.

**Programa de Emisiones**

Plan de colocar en el mercado primario una o múltiples emisiones de valores de un mismo emisor, dentro de un periodo de tiempo y hasta un monto o rango orientativo determinado.

**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.

**Proporción del Valor Aportado**

En el cuadro que lista los inmuebles, esta columna se refiere a la proporción del valor total de los inmuebles que aporta cada Fideicomitente. Esta es la base para calcular la distribución del residual al momento de liquidar el fideicomiso.

**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 Fija**

Son valores representativos de deuda procedentes del pasivo del fideicomiso, cuyo rendimiento no depende de sus resultados financieros, por lo que le representan una obligación de restituir el capital invertido más un rendimiento predeterminado, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor.

**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 este Programa de Emisiones y elaboró el presente Prospecto. Se hace entrega del presente Prospecto de Emisión para facilitar al potencial inversionista informaciones que pueden serle de utilidad en su decisión de inversión en los valores relacionados con el presente Programa de Emisiones.

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

Por parte de **Fiduciaria Popular, S.A.** la responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez, 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 de **los Fideicomitentes** la responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por el señor Giuseppe Bonarelli Schifino, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1076779-5, en su calidad de Gerente General de ambos.

**El señor Rivas:** *"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 del PROGRAMA DE EMISIONES y durante el tiempo que los valores correspondientes al mismo 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."*

**El señor Bonarelli:** *"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 los Prospectos de Emisión relativos al PROGRAMA DE EMISIONES, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones contenidas en el o los Prospectos del PROGRAMA DE EMISIONES 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 de firma privada legalizada por notario público debidamente certificado por la Procuraduría General de la República Dominicana con la declaración del representante legal de la Fiduciaria y de los fideicomitentes.



## 4.2 Organismos Supervisores

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP está inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos bajo el RNC: No. 1-32-00187-7, en el Registro de la SIMV bajo el número SIVFOP-007. Por lo que el presente Programa de Emisiones 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, Gazcué, Santo Domingo, Rep. Dom.  
Tel.: (809) 221-4433;  
[www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)



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

José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales,  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 567-6694  
[www.bolsard.com](http://www.bolsard.com)



### Dirección General de Impuestos Internos

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

Este Prospecto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación No. 664-12 modificado por el Decreto No. 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 Fideicomiso es la firma de auditores Deloitte, cuyas generales se detallan a continuación:

Deloitte RD, S.R.L.  
Contacto: Richard Oliver Troncoso  
Calle Rafael Augusto Sanchez No. 65, Edif. Deloitte, Santo Domingo, R.D.  
Tel.: 809-563-5151; Fax: 809-563-8585  
Registro Nacional de Contribuyes No.: 1-30-23844-8  
Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R. D.: 99335  
Registro en la SIMV como Auditor Externo: SIVAE-025



Los informes de auditoría que genere el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario BONA CAPITAL No. 03 – FP se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro de la SIMV. La firma Deloitte se encuentra inscrita en la SIMV desde la fecha 07/03/2012.

### 4.3.1 De los Asesores Legales

El Programa de Emisiones contó con la asesoría legal de:



### Castillo & 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](http://www.castillo.com.do)  
Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-11649-8



#### 4.4 Del Agente Estructurador y Colocador

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



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

Contacto: Jose Manuel Cuervo

Gerente General

Piso 3 Torre Popular Ave. John F. Kennedy #20, Sto. Dgo., Distrito Nacional

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

Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-59864-6

Miembro de la BVRD registrado con el No. PB-09

Registrado ante la 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 del presente programa de emisiones.



26 NOV 2021



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

Toda emisión de Valores de Fideicomiso se hará dentro de un Programa de Emisiones con cargo al patrimonio del Fideicomiso. La Fiduciaria no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso al menos que se compruebe dolo, negligencia, imprudencia, impericia o incumplimiento de las obligaciones contractuales.

**5.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones****Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP**

<b>Tipo de Valores Ofrecidos</b>	Valores de Fideicomiso de Renta Fija
<b>Moneda y Monto Total del Programa de Emisiones</b>	Hasta Doscientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos (DOP 250,000,000.00)
<b>Moneda Funcional del Fideicomiso</b>	Pesos dominicanos.
<b>Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones</b>	Tres años a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro.
<b>Monto Mínimo de Inversión</b>	Mil pesos dominicanos (DOP 1,000)
<b>Valor Nominal</b>	Mil pesos dominicanos (DOP 1,000)
<b>Cantidad de Valores</b>	Doscientos Cincuenta Mil (250,000)
<b>Precio de Colocación Primaria</b>	A la par, es decir a valor nominal.
<b>Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores</b>	CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S.A.
<b>Fecha de Emisión y Colocación Primaria</b>	29 de noviembre del 2021
<b>Forma de Representación de los Valores Emisión</b>	Desmaterializada, mediante Anotación en Cuenta Primera Emisión.
<b>Vencimiento de los Valores</b>	Diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

**5.2.1 Plan de Emisiones del Programa**

<b>Emisión</b>	<b>Monto Nominal a Emitir</b>	<b>Cantidad de Valores</b>	<b>Precio de Colocación Pactado</b>	<b>Fecha de Emisión y Colocación</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>
Primera	RD\$ 250,000,000.00	250,000	Valor Nominal	29/11/2021	29/11/2031

**5.3 Metodología de Valoración de los Valores**

No aplica por tratarse de valores de renta fija.

**5.4 Liquidación Anticipada del Fideicomiso**

El fideicomiso no podrá extinguirse mientras existan valores de oferta pública emitidos a su cargo. El fideicomiso tendrá un plazo de Veinte (20) años para su extinción. La extinción del fideicomiso será de la manera instruida a la fiduciaria por los fideicomitentes. Para un desglose del proceso de liquidación favor dirigirse al capítulo XVII del presente Prospecto.



### 5.4.1 Opción de Redención Anticipada del Programa de Emisiones

#### No aplica para la primera emisión.

El Presente Programa de Emisiones cuenta con opción de redención anticipada de los Valores del Fideicomiso. Esta opción solo podrá ser ejercida previo haber informado a la SIMV del hecho relevante. La Fiduciaria especificará en el Aviso de Colocación Primaria y Prospecto de Emisión y Prospecto Simplificado correspondientes a cada Emisión subsiguiente si la Emisión ofrecida incluye esta opción y a partir de qué fecha la misma se podría ejecutar.

Los Fideicomisarios notificarán a la Fiduciaria la emisión objeto de la redención anticipada con al menos (cinco) 5 días hábiles de antemano. A partir de esta notificación la Fiduciaria empleará los siguientes pasos:

Para realizar un pago anticipado, la Fiduciaria deberá informarlo al Agente de Pago CEVALDOM, a los Tenedores y al Representante de los Tenedores con un mínimo de treinta (30) días calendarios previo a la fecha del pago anticipado. El preaviso a los Obligacionistas se hará mediante publicación en un (1) periódico de amplia circulación nacional. La publicación del preaviso contendrá la Emisión a amortizar, el monto, el precio de ejecución, la fecha en la que se ejercerá la amortización del capital y el procedimiento para la ejecución de la opción.

El pago se realizará a través del Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores, CEVALDOM, y el mismo podrá coincidir o no con la fecha de pago de cupones.

El prepago de los valores se realizará al Precio de Ejecución. El Precio de Ejecución de la Opción de Redención Anticipada será resultado de la siguiente formula:

Precio de Ejecución = Valor Nominal (par) + el valor de la Prima.

El valor de la Prima será: 1.00%

**A manera de ejemplo**, ver la siguiente tabla con el supuesto de un inversionista que invierte RD\$ 1,000.00, y el **la Fiduciaria ejerce la Opción de Redención Anticipada en el quinto año**.

Inversión en RD\$	1,000.00
Fecha de Emisión	30 de septiembre de 2021
Fecha de pago anticipado	30 de septiembre del 2023
Fecha de vencimiento de la Emisión	30 de septiembre del 2031
Precio a Valor Par (%)	100.00%
Valor Prima	1.00%
Precio de Ejecución (%)	101.00%
Monto de la Prima	RD\$ 10.00
Monto a Pagar en RD\$	RD\$ 1,010.00

Bajo el presente ejemplo, si el la Fiduciaria ejerce la Opción de Redención Anticipada al quinto año, el inversionista recibirá un monto de RD\$ 1,010.00 por la ejecución de la Opción de Redención Anticipada (RD\$ 10.00 adicional a su valor nominal invertido).

#### Notas:

- El monto de la prima se calcula sobre el monto de la inversión.



### 5.4.2 Redención Anticipada ante Incumplimiento

En el caso extraordinario de que ocurra algún incumplimiento o impago de intereses o capital respecto de los Valores de Renta Fija, el Representante de Tenedores de Valores podrá entregar a la Fiduciaria una Solicitud de Enajenación de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso (la "Solicitud de Enajenación").

Con la Solicitud de Enajenación se detona una redención anticipada de la Emisión afectada por el incumplimiento. La Solicitud de Enajenación realizada a la Fiduciaria, deberá contener los siguientes datos:

1. Certificación del Representante de Tenedores de que ha ocurrido una causa de incumplimiento o impago bajo una Emisión;
2. Descripción detallada de la Emisión afectada por el incumplimiento;
3. Fecha en que la Solicitud de Enajenación sea entregada a la Fiduciaria; y
4. El balance adeudado, cortado hasta la Fecha de la Solicitud de Enajenación, sin perjuicio de los intereses, mora, accesorios y demás cantidades por vencer o devengar (el "Balance Adeudado").

Los efectos de la entrega de una Notificación de Vencimiento Anticipado serán efectivos y se mantendrán hasta que la Fiduciaria reciba una notificación por escrito del Representante de Tenedores dejándola sin efecto, e indicando que el incumplimiento o impago correspondiente ha sido remediado o dispensado.

### 5.4.3 Objetivos de Colocación

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

### 5.5 Interés de los Valores

Los valores del presente Programa de Emisiones devengarán una tasa de interés de 9.95% fija anual en pesos dominicanos. La misma se mantendrá inalterada hasta la fecha de vencimiento de los valores. El pago de los intereses se realizará a través de CEVALDOM Mediante transferencia bancaria en la cuenta que designe el inversionista.

Los intereses a devengar a partir del presente programa de emisiones serán calculados de la siguiente manera:

$$\text{Interés} = \text{Capital} * (\text{Tasa}/365) * \text{días corrientes}$$

Donde:

- Capital: es el valor nominal de los Bonos
- Tasa: es la tasa de interés fija aplicable al capital
- Días Corrientes: representa el número de días transcurridos desde la fecha de emisión (inclusive) de cada emisión, o desde la fecha del último pago de intereses, inclusive, hasta el día inmediatamente anterior a la fecha de pago del período correspondiente (para el pago del cupón).



#### 5.5.1 Periodicidad del pago de Intereses

Los intereses se pagarán de manera trimestral. Dicha periodicidad se contará a partir de la Fecha de Emisión.

En caso de que el día de pago de intereses no exista en el respectivo mes de vencimiento se tomará como tal el último día calendario del mes correspondiente a dicho pago. En caso de que la fecha de pago corresponda a sábado, domingo o día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior y por consiguiente no afectará el cálculo del pago de intereses, es decir, los intereses causados se calcularán hasta dicha fecha sin perjuicio de que su pago se realice el día laborable inmediatamente posterior.

El pago de los intereses se realizará a través de CEVALDOM, mediante crédito a cuenta. CEVALDOM efectuará los pagos a favor de los Obligacionistas 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 cada Emisión del Programa de Emisiones. Los intereses se calcularán desde el día del inicio del período trimestral y hasta el día inmediatamente anterior a la fecha de pago del período correspondiente, empleando la siguiente convención:

- Actual/365: Corresponde a los días naturales con los que cuenta el año. Actual considera los años bisiestos de 366 días.

El primer período para el pago de intereses iniciará en, e incluirá, la Fecha de Emisión de cada Emisión hasta el día inmediatamente anterior a la fecha de pago del período correspondiente. El siguiente período iniciará a partir de la fecha del último pago de intereses hasta el día inmediatamente anterior a la fecha de pago del período correspondiente.

No habrá lugar a pago adicional por mora por atraso en el pago de intereses.

En el caso de que ocurra algún incumplimiento o impago de intereses, el artículo 11.2 del Acto Constitutivo establece los pasos para la enajenación de bienes del Fideicomiso para cubrir obligaciones.

### 5.5.2 Amortización del Capital de los Valores

La amortización del capital provendrá en la siguiente prelación:

1. Ejecución del mecanismo de cobertura de capital; y
2. Los flujos de caja del Fideicomiso.



En el caso de que los flujos de caja del Fideicomiso no alcancen para completar el monto a amortizar, la Fiduciaria procederá con la venta de los activos según establecido en el capítulo 11.2 del Acto Constitutivo y el capítulo XVII del presente prospecto.

El capital representado en los valores será amortizado en su totalidad en su fecha de vencimiento, o en la fecha de redención anticipada en caso que aplique, a través del Agente de Pago, CEVALDOM, mediante transferencia bancaria en la cuenta que designe el inversionista.

En caso de que la fecha de pago corresponda a sábado, domingo o día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior y por consiguiente no afectará el cálculo del capital a amortizar. De igual manera en el caso de que el día de la fecha de pago de capital no exista en el respectivo mes de vencimiento, se tomará como tal el último día calendario del mes correspondiente a dicho pago.

**No habrá lugar a pago adicional por mora por atraso en el pago de amortización de capital.**

**En el caso de que ocurra algún incumplimiento o impago de capital, el artículo 11.2 del Acto Constitutivo establece los pasos para la enajenación de bienes del Fideicomiso para cubrir obligaciones.**

### 5.6 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas

Todos los valores, emitidos y suscritos bajo este Programa de Emisiones, 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. Cada una de las emisiones generadas a partir de este Programa de Emisiones, estará representada de manera desmaterializada. El Emisor deberá hacer constar mediante acto auténtico redactado bajo los requisitos exigidos por la Ley del Notariado, en el cual el Emisor hará constar los Valores sujetos al sistema de anotación en cuenta.

Asimismo, compulsas notariales de los Actos Auténticos correspondientes a cada Emisión deberán ser depositada en CEVALDOM, en la SIMV y en la BVRD.

Cada Emisión estará representada de manera desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con el artículo 82 de la Ley de Mercado de Valores. 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.

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

Mercado Primario: Agente Colocador.

Mercado Secundario: Público general, personas físicas o jurídicas nacionales o extranjeras.

## 5.8 Negociación del Valor

### 5.8.1 Mercado Primario

El agente colocador realizará una colocación en firme de todos los valores que componen la primera emisión. Esto significa que es mediante la suscripción de los contratos de colocación primaria en firme, que establecen el compromiso de los Agentes Colocadores contratados por la Fiduciaria de suscribir, al precio de colocación, la totalidad de los valores emitidos acorde a lo convenido en el mismo.

Igualmente es importante indicar que la suscripción en firme será realizada a través de la Bolsa de Valores administrada por la BVRD.

### 5.8.2 Mercado Secundario

**Nota:** Esta sección puede variar de conformidad a las Reglas de Negociación dictada por los Reglamentos Internos de la BVRD los cuales pueden ir variando de tiempo en tiempo.

Conforme el párrafo IV del artículo 122 del Reglamento 664-12, el mercado secundario de valores, comienza el día hábil siguiente a la suscripción realizada por el agente colocador. El Emisor informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIMV y a la BVRD el monto suscrito, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha suscripción del total de los valores. Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web del Emisor, de la BVRD y de la SIMV ([www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)). Todos los valores correspondientes al presente Programa de Emisiones se inscribirán en la BVRD para que puedan negociarse a través de este mecanismo en el mercado secundario.

El inversionista interesado en vender o comprar valores en el mercado secundario a través de los mecanismos centralizados de negociación autorizados (Bolsas de Valores) o Mercado OTC autorizados por la SIMV, puede acudir a cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIMV registrar su oferta de venta o compra según horario que estos determinen.

El Mercado OTC permite la negociación bilateral entre las partes fuera de los mecanismos centralizados de negociación. Las operaciones realizadas en el Mercado OTC y registradas en los sistemas de registro de operaciones sobre valores, serán irrevocables una vez sean aceptadas por los administradores de los sistemas de compensación y liquidación.

El Emisor conoce y acepta cumplir los requisitos exigidos por la SIMV para la negociación de valores, según lo establece la Ley del Mercado de Valores. El 100% del Programa de Emisiones se inscribirá en los registros de CEVALDOM, por tanto la transmisión de los valores se realizará mediante anotación en cuenta registrada por CEVALDOM en su condición de entidad autorizada a ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores. Dicha transmisión se llevará en base a las informaciones que al efecto le suministre los mecanismos centralizados de negociación y el Mercado OTC aprobados por la SIMV.

#### 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 establecida 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 realizara una colocación en firme de todos los valores de la primera emisión.



### 5.10 Precio de Suscripción Primaria

Una colocación en firme es base a un contrato de compraventa entre la Fiduciaria y el Agente Colocador contratado. Por lo que el precio de venta de los valores se fijara en el contrato de colocación. El agente colocador asume el compromiso de adquirir todos los valores del programa de emisiones. La fecha de liquidación es t +0.

### 5.11 Identificación del Mercado a que se dirige la Oferta

Mercado Primario: el agente colocador.

Mercado Secundario: Publico general, personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.



### 5.12 Tipo de Colocación

El presente Programa de Emisiones será colocado por Inversiones Popular, S. A. – Puesto de Bolsa bajo. La primera emisión será colocada bajo la modalidad de Colocación en Firme.

### 5.13 Colocación por Intermediarios

Inversiones Popular, S. A., Puesto de Bolsa estará autorizado a colocar los valores objeto del presente Prospecto de Emisión. La totalidad de los valores serán colocados en firme.

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 del Programa de Emisiones 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

El Agente Colocador.

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

Una colocación en firme es la colocación de una o más emisiones contratada por el oferente (la Fiduciaria en el caso de los Fideicomisos) a un agente o a 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 oferente, al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación.

### 5.16 Técnicas de Prorratio

No aplican para la primera emisión.

### 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 primera emisión del presente Programa de Emisiones 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 en la colocación serán conforme a las disposiciones establecidas en el contrato para la colocación primaria suscrito entre la fiduciaria y el agente colocador.

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

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. Se reconocen las asambleas de tenedores de valores siguientes:

1. Asamblea de obligacionistas, la establecida en la Ley de Sociedades.
2. Asamblea de tenedores de valores de procesos de titularización, la integrada por tenedores de valores titularizados o valores de fideicomiso, según corresponda, y,
3. Asamblea de aportantes de fondos de inversión cerrados, la integrada por los aportantes de fondos de inversión cerrados.

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

Sobre los derechos de los tenedores, podemos citar el artículo 237 de la Ley del Mercado de Valores:



*"Son derechos de los tenedores de valores:*

1. *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 de la oferta pública de valores.*
2. *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.*
3. *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;*
4. *Los demás derechos descritos en 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."*

En ningún caso los tenedores serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la entidad fiduciaria o los Fideicomitentes, según corresponda.

### 5.19.1 Servicios Financieros del Programa de Emisiones

Mientras existan los valores objeto del presente Programa de Emisiones emitidos y en circulación los servicios financieros derivados del Programa de Emisiones, tales como el pago de las utilidades así como los pagos del valor de fideicomiso al momento de la liquidación de los valores 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 Depósito Centralizado de Valores, S. A. aparecen a continuación:



#### **CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A.**

Calle Rafael Augusto Sanchez No. 86 esquina Freddy Prestol Castillo  
 Roble Corporate Center, piso 03, Pianitini, Sto. Dgo., Rep. Dom.  
 Tel.: (809) 227-0100; Fax: (809) 562-2479; página web: [www.cevaldom.com](http://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 Depósito Centralizado de Valores, 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 este Programa de Emisiones.

## 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 del presente Programa de Emisiones. 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 del presente Programa de Emisiones.

**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.**

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:

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

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

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 si se encuentran gravados por el impuesto sobre la renta, tal y como era el caso previo a la promulgación de la Ley 253-12.

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

A continuación, se presenta lo que expresa el Código Tributario Dominicano respecto a la tasa de dicho impuesto:

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

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

- a) Las sociedades comerciales, accidentales o en participación y las empresas individuales de responsabilidad limitada;
- b) Las empresas públicas por sus rentas de naturaleza comercial y las demás entidades contempladas en el artículo 299 de este título, por las rentas diferentes a aquellas declaradas exentas;
- c) Las sucesiones indivisas;
- d) Las sociedades de personas;
- e) Las sociedades de hecho;
- f) Las sociedades irregulares;
- g) Cualquier otra forma de organización no prevista expresamente cuya característica sea la obtención de utilidades o beneficios, no declarada exente expresamente de este impuesto.

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

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

- 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.

De conformidad con el artículo 331 de la Ley 249-17 las transacciones electrónicas realizadas con valores inscritos en el Registro, no están sujetas al impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias.

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 opinión legal de los aspectos tributarios que podrían afectar la compra y venta de los Valores de Fideicomiso emitidos en la República Dominicana.**

**Todo potencial inversionista es responsable de obtener asesoría tributaria profesional a fin de analizar su caso particular, en virtud de esto, el Fiduciario recomienda que todo potencial Tenedor de los Valores de Fideicomiso consulte con sus propios asesores tributarios acerca de las consecuencias específicas de comprar, mantener y vender los valores así como la posible aplicación de la normativa tributaria de otra jurisdicción a su situación particular. En ningún caso el Fiduciario, ni el Fideicomitente será responsable de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Tenedores de los Valores de Fideicomiso. Los Tenedores estarán sujetos 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 Fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03-PP 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 fideicomitado, 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 período 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 tendentes 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 fideicomitado 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 fideicomitado 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 fideicomitados.
- d) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, 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 fideicomitados 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 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.
- 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."

**"Artículo 235.- Acción legal del representante a nombre de la masa de tenedores de valores.** Las demandas incoadas, que persigan la exigibilidad y cobro de una o más obligaciones de una emisión, por causa de mora en el pago, por

*infracción de las demás obligaciones establecidas en los contratos, prospectos de emisión o actos constitutivos respectivos o por cualquier otra causa, podrán realizarse por el representante, previo acuerdo de la asamblea de tenedores de valores, de conformidad con lo establecido en esta ley, sus reglamentos y la Ley de Sociedades.”*

El Emisor a través del Agente Colocador procederá a remitir un informe de colocación de la emisión, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de finalización del período de colocación de cada emisión.

Con el fin de proteger los intereses de los inversionistas, los tenedores de los valores objeto de este Prospecto estarán representados por un representante de la masa de tenedores designado de conformidad con lo dispuesto por los artículos 230 y 231 de la Ley del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública.

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 del programa de valores de fideicomiso de oferta pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario.

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 del programa de valores de fideicomiso y el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios.
- g) Mantener los bienes y derechos que conforman los activos del fideicomiso debidamente custodiado y separado de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración.
- h) Ejecutar diligentemente las garantías a favor de los fideicomisos bajo su administración.
- i) Poner en conocimiento del representante de tenedores de valores de fideicomiso y a la Superintendencia los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del fideicomiso.
- j) Suministrar la información y documentos pertinentes que le solicite la Superintendencia, el representante de tenedores de valores, el auditor externo y la calificadora de riesgo respecto al fideicomiso que administre.
- k) Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del fideicomiso para la protección y defensa del patrimonio del fideicomiso.
- l) Procurar el mayor beneficio posible de los bienes fideicomitados actuando como un buen padre de familia debiendo realizar las inversiones de excedentes temporales en sujeción a lo establecido en el acto constitutivo.
- m) Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de los fideicomisos bajo su administración y rendir cuentas de su gestión al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la Superintendencia, a los inversionistas y al representante de tenedores de valores con la periodicidad establecida en el acto constitutivo, conforme a lo previsto en los artículos 62 (Contabilidad y registros) y 49 (Información Financiera del fiduciario y de los fideicomisos de oferta pública que administran.) de la presente Norma.
- n) Pagar a los tenedores de valores de fideicomiso los derechos incorporados en los valores de fideicomiso colocados.
- o) Entregar cualquier remanente que exista en el fideicomiso a su terminación a quien corresponda según lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto.
- p) Pagar de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto, las obligaciones de pago a cargo del fideicomiso.
- q) Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso y cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea le asigne.

- r) Acatar la remoción de su cargo cuando la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo determine de acuerdo a la normativa vigente, el contrato de emisión y el prospecto.
- s) Poner a disposición de las personas interesadas el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso aprobado por la Superintendencia antes del período de colocación, debiendo tener ejemplares en su domicilio, sus sucursales y en la página Web de la sociedad. Igualmente se tendrán ejemplares del prospecto en la Superintendencia, en la Bolsa donde se negocien los valores y en los intermediarios de valores que tengan a su cargo la intermediación de dichos valores, así como también, entregar a los inversionistas de los valores de fideicomiso que lo soliciten una copia del prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso.
- t) Las demás establecidas en el contrato de emisión, el prospecto y aquellas que determine la Superintendencia mediante Norma de carácter general.

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

- a) Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley y demás normativas aplicables así como en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso y el prospecto correspondiente
- b) Pagar los valores de fideicomiso o los gastos de los fideicomisos con cargo a sus propios recursos.
- c) Cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso, el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios.
- d) Traspasar un fideicomiso de oferta pública a un fiduciario no autorizado por la Superintendencia a administrar este tipo de fideicomisos.
- e) Realizar operaciones de compra y venta de valores de fideicomiso entre los fideicomisos que administre el mismo fiduciario, a excepción de que el fideicomitente así lo autorice por escrito en el acto constitutivo; que el fideicomiso tenga gestores diferentes o cada transacción se realice en la bolsa de valores mediante intermediarios de valores diferentes.

**Artículo 41. Actividades no permitidas a los ejecutivos y empleados de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública.** Adicionalmente a las prohibiciones establecidas en el Reglamento, la Ley 189-11 y el Reglamento No. 95-12, los fiduciarios de fideicomisos de oferta 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 del Programa de Emisiones

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

El siguiente cuadro detalla los gastos estimados, relativos al Programa de Emisiones, en los que el Fideicomiso tendrá que incurrir a lo largo de la vida del Programa de Emisiones:



<b>Monto del Programa de Emisiones:</b>	<b>DOP</b>	<b>250,000,000</b>
<b>Valor Inmuebles (Diciembre 2020)</b>	<b>DOP</b>	<b>734,050,000</b>
<b>Plazo:</b>		<b>10 años</b>
<b>Tasa de Cambio (USD x DOP)</b>		<b>57.7000</b>
<b>Tasa de Interés de los Valores - (Modo de ejemplo para fines del ejercicio)</b>		<b>9.95%</b>
<b>Gastos Periódicos expresados en DOP</b>	<b>% Monto del Programa</b>	<b>Total Gasto Anual</b>
Calificadoras de Riesgo		577,000.00
BVRD - Mantenimiento anual inscripción Emisión (%)	0.036%	90,000.00
Tarifa Auditores Externos del Fideicomiso		750,100.00
Fiduciaria Popular Comisión por administración Patrimonio	0.420%	3,083,010.00
Fiduciaria Popular Comisión por administración OP	0.180%	450,000.00
Tarifa Representante de Tenedores		251,918.20
Mantenimiento anual Emisión - CEVALDOM (DOP 60,000)		60,000.00
Agente de Pago - CEVALDOM (DOP 500.00 por cada Millón pagado)		12,437.50
<b>Total Gastos Anuales</b>		<b>5,274,465.70</b>
<b>Total Gastos Globales (Estimados en 10 años)</b>		<b>52,744,657.00</b>
<b>Gasto Final - Pago de Capital</b>		<b>Total Gasto</b>
Agente de Pago - CEVALDOM (DOP 500.00 por cada Millón pagado)		125,000.00

Adicionalmente:

<b>Tarifa Supervisión y Regulación</b>	<b>Receptor</b>	<b>Valor</b>	<b>Base del Cálculo</b>	<b>Frecuencia de Pago</b>
Tarifa B por Mantenimiento y Supervisión del Fideicomiso	SIMV	0.03% anual.	Promedio diario de los activos administrado.	Trimestral
Tarifa B por Supervisión a la custodia	Depósito Centralizado de Valores	0.00100% por cada DOP 1 Millón de valor custodiado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera.	Valor custodiado.	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	0.00100% por cada DOP 1 millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera, por punta negociada de Valores de Renta Fija.	Por Registro del Pacto .	Trimestral

**SIMV** SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES  
26 NOV 2021  
**APROBADO**

Las tarifas de la Superintendencia del Mercado de Valores, BVRD y CEVALDOM pueden estar sujetas a modificación.

Las comisiones y los gastos iniciales propios de la estructuración tanto del Fideicomiso como del Programa de Emisiones de Oferta Pública objetos del presente Prospecto fueron asumidos por los Fideicomitentes. Estos gastos iniciales no serán devueltos a los Fideicomitentes.

### 5.19.4.1 Comisiones y Gastos a cargo del Inversionista

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

Durante la vigencia de los valores objeto del presente Programa de Emisiones podrán existir comisiones a cargo del inversionista. El pago de tarifas relativas a la custodia y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas en el depósito centralizado de valores correrán por cuenta de los Agentes de Depósito, éste es su correspondiente Intermediario de Valores.

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	0.00100% por cada DOP 1 Millón de valor custodiado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera.	Valor custodiado.	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	0.00100% por cada DOP 1 Millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera, por punta negociada de Valores de Renta Fija.	Por Registro del Pacto.	Trimestral
	Sistema de Registro OTC	22.50 Cobro por Punta por cada DOP 1 millón negociado su equivalente en DOP	Por Registro del Pacto .	Trimestral

A la fecha de la elaboración del presente prospecto, las tarifas por los servicios prestados por CEVALDOM a los Intermediarios de Valores y sus conceptos son los siguientes:

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



- 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 acuerde con el inversionista transferir el costo de la comisión de custodia cobrada a éste por el depósito centralizado de valores, podrá acordarse la deducción de dicha comisión de las utilidades o rendimiento y del monto de la liquidación del valor de fideicomiso a ser pagados al inversionista a través del depósito centralizado de valores siempre y cuando éste haya sido designado agente de pago de la emisión.
- 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.
- 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 - LOS FIDEICOMITENTES

### 6.1 Generales

	<p><b>El Catador, S.A.</b>  RNC No. 1-01-06070-2; No. Registro Mercantil 19098SD  Sector Económico: Importación de vinos y bebidas.  Calle Jose Brea Peña No. 43, Evaristo Morales, Santo Domingo, Rep. Dom.  Contacto: Giuseppe Bonarelli  Tel.: (809) 540-1644; Fax: (809) 547-6162; Correo Electrónico: <a href="mailto:información@elcatador.com">información@elcatador.com</a>  Página web: <a href="http://www.elcatador.com.do">www.elcatador.com.do</a></p>
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El Catador es una compañía dominicana con más de 40 años en el mercado dedicada a la importación y distribución de las más importantes marcas de vinos del mundo, y como complemento, otras bebidas. Su misión es liderar el mercado de vino en República Dominicana, con marcas de alta preferencia, agregando valor a nuestros clientes, empleados y proveedores; transmitiéndoles nuestra cultura y pasión por el vino. Durante todos estos años, la empresa ha mostrado un sólido liderazgo, tanto en los puntos de consumo (hoteles y restaurantes), como en los puntos de ventas (supermercados y mayoristas), manteniendo el más alto posicionamiento en la mente de los consumidores dominicanos, siendo su nombre hoy en día sinónimo de excelencia y calidad.

La compañía posee un portafolio conformado por las bodegas con mayor tradición y prestigio de cada región productora de vinos. La familia Bonarelli maneja este portafolio de productos con el mismo cuidado, entusiasmo y dedicación que lo hacen los propietarios internacionales de sus marcas. Además, El Catador se ha caracterizado por la calidad del servicio y el trato personalizado a los clientes.

	<p><b>Bona, S.A.</b>  RNC No. 1-01-06939-2; No. Registro Mercantil 13580SD  Sector Económico: Cadena de Restaurantes de Comida Casual  Calle Espiritu Santo, No 6, Ensanche Gala, Santo Domingo, Rep. Dom.  Contacto: Giovanni Bonarelli  Tel.: (809) 274-7492; Fax: (809) 547-6162; Correo Electrónico: <a href="mailto:info@bona.com.do">info@bona.com.do</a>  Página Web: <a href="http://www.bona.com.do">www.bona.com.do</a></p>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bona, S.A. es una compañía dominicana con más de 30 años en el mercado dedicada a la producción y venta de comida casual de inigualable calidad bajo las marcas Pizzarelli y Trattoria Pizzarelli combinando tradición y excelente servicio a sus clientes. Su visión consiste en ser la cadena de restaurantes de comida casual preferida por los dominicanos, sirviendo una experiencia de completa satisfacción a sus clientes, estando comprometida y orgullosa de su tradición de calidad. Durante todos esos años, la empresa ha mostrado un sólido liderazgo respecto de sus competidores.

#### 6.1.2 Composición accionaria de los Fideicomitentes

##### El Catador, S.A.

Accionistas	Número de Acciones	Votos
Higher Falls Corporation	819,994	819,994
Frontera Enterprises Ltd.	100,000	100,000
Bellsprout Assets Corp.	80,000	80,000
Rosina Schiffino de Bonarelli	1	1
Pier Paolo Bonarelli Schiffino	1	1
Giovanni Bonarelli Schiffino	1	1
Giuseppe Bonarelli Pascale	1	1
Giuseppe Bonarelli Schiffino	1	1
Annibale Bonarelli Schiffino	1	1
<b>Total</b>	<b>1,000,000</b>	<b>1,000,000</b>



**Bona, S.A.**

<b>Accionistas</b>	<b>Número de Acciones</b>	<b>Cantidad Votos</b>
Higher Falls Corporation	1,784,057	1,784,057
El Catador, S.A.	110,496	110,496
Giuseppe Bonarelli Pascale	1	1
Rosina Schiffino de Bonarelli	1	1
Pier Paolo Bonarelli Schiffino	1	1
Giovanni Bonarelli Schiffino	1	1
Giuseppe Bonarelli Schiffino	1	1
Annibale Bonarelli Schiffino	1	1
<b>Total</b>	<b>1,894,559</b>	<b>1,894,559</b>

**6.1.3 Composición del Consejo de Administración de los Fideicomitentes**

El Consejo de Administración es el mismo para ambos fideicomitentes, conforme se muestra en la siguiente tabla.



<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Giuseppe Bonarelli Pascale	Presidente
Pier Paolo Bonarelli Schiffino	Secretario
Rosina Schiffino de Bonarelli	Vocal
Giuseppe Bonarelli Schiffino	Vocal
Giovanni Bonarelli Schiffino	Vocal
Annibale Bonarelli Schiffino	Vocal

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

La regla de distribución para cada emisión será establecida en el presente prospecto y los prospectos simplificados correspondientes. Para la primera emisión los fondos serán otorgados a los fideicomitentes en base a la Proporción del Valor Aportado. Esto quiere decir que, del total de los fondos de la primera emisión, el 71.13% serán conferidos a El Catador, S.A. y el 28.87% de los fondos serán conferidos a Bona, S.A.

Los recursos obtenidos de la colocación serán entregados a los Fideicomitentes menos la reserva de pago de intereses, indicada en el inciso (ii) del artículo 5.1 del Acto Constitutivo del Fideicomiso y el capítulo 11.2 del presente Prospecto. En cada prospecto simplificado se especificará a cuál fideicomitente se otorgarán los fondos de la determinada Emisión

**6.3 Personas vinculadas**

**Higher Falls Corporation** es una compañía organizada y existente en las Islas Virgenes Britanicas con domicilio en Wickham's Cay, Road Town, Islas Virgenes Britanicas, y fijado en la República Dominicana, titular del registro nacional de contribuyentes (RNC) No. 1-30-50193-9 . El representante legal de la empresa es Giuseppe Bonarelli Pascale.

**6.4 Calificación de Riesgo**

No existen calificaciones de riesgo para los Fideicomitentes.

**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 el Programa de Emisiones aprobado por la SIMV;
2. Obtener recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso mediante el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y otorgar estos recursos obtenidos a Los Fideicomitentes para uso por estos últimos:
  - a. como capital de trabajo en sus respectivas empresas;
  - b. para sustitución de pasivos;
  - c. para la adquisición de nuevos inmuebles; o

**6.6 Grupo Económico**

No aplica.

## 6.7 Información Económica y Financiera de los Fideicomitentes

### 6.7.1 Estados Financieros de El Catador

#### Auditados:

BALANCE GENERAL - EL CATADOR	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO
Valores en RD\$	2020	2019	2018
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo en caja y bancos	91,665,824	118,812,891	37,288,834
Cuentas por cobrar netas	847,150,200	927,358,202	845,357,542
Cuentas por cobrar relacionadas y accionistas	52,965,398	23,470,674	15,684,196
Inventarios	594,477,425	563,411,180	569,446,083
Anticipos de impuestos sobre la renta	32,003,584	9,084,148	
Gastos por anticipados	9,495,567	8,067,558	20,472,466
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>1,627,757,998</b>	<b>1,650,204,653</b>	<b>1,488,249,121</b>
Inversiones en Acciones en Asociadas	11,049,600	11,049,600	11,049,600
Inversiones Fideicomiso	421,350,443	421,350,443	
Inversion Valor Razonable		30,012	75,437,534
Propiedades de Inversion	20,722,375	20,722,375	95,248,125
Propiedad Mobiliario y equipo neto	99,619,696	79,550,707	420,544,373
Derechos de Comercializacion - Netos	5,192,758	8,594,376	11,616,873
Activo por Impuestos Sobre la Renta Diferido	27,289,301	25,261,709	27,389,251
Otros Activos	27,782,575	2,848,316	1,354,837
<b>Total Activos no Corrientes</b>	<b>613,006,748</b>	<b>569,407,538</b>	<b>642,640,593</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,240,764,746</b>	<b>2,219,612,191</b>	<b>2,130,889,714</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Deuda financiera corto plazo	596,536,000	626,286,984	579,263,512
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	525,715,942	559,678,444	574,849,153
Retenciones y acumulaciones	176,753,643	128,325,712	102,514,067
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>1,299,005,585</b>	<b>1,314,291,140</b>	<b>1,256,626,732</b>
Impuestos por pagar-Provisión			42,500,967
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1,299,005,585</b>	<b>1,314,291,140</b>	<b>1,299,127,699</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Acciones en circulacion	100,000,000	100,000,000	100,000,000
Reserva legal	10,000,000	10,000,000	10,000,000
Ganancias acumuladas	831,759,161	795,321,051	721,762,015
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>941,759,161</b>	<b>905,321,051</b>	<b>831,762,015</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>2,240,764,746</b>	<b>2,219,612,191</b>	<b>2,130,889,714</b>



ESTADO DE RESULTADO - EL CATADOR	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO
Valores en RD\$	2020	2019	2018
Ventas Netas	2,453,950,051	2,923,843,489	2,503,359,388
Costo de Ventas	(1,521,765,472)	(1,833,284,501)	(1,598,479,401)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>932,184,579</b>	<b>1,090,558,988</b>	<b>904,879,987</b>
Gastos de Ventas, Grls y Adm.	(713,958,660)	(792,011,668)	(580,645,725)
Gastos Comerciales			
Otros Ingresos			22,098,781
Diferencia Cambiaria	(70,637,690)	(8,031,631)	(10,153,377)
Otros gastos			
<b>INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS</b>			
Ganancia de valor razonable propiedad inversion			24,674,430
Intereses pagados sobre deudas	(60,064,524)	(44,492,047)	(31,086,159)
Ingresos por dividendos			3,933,174
Descuento pronto pago	(7,034,737)	(7,683,610)	(7,079,197)
Comisiones bancarias			
Intereses ganados	16,258,052	7,988,149	4,012,020
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>96,747,020</b>	<b>246,328,181</b>	<b>330,633,934</b>
<b>IMPUESTOS SOBRE LA RENTA</b>			
Corriente	(22,167,485)	(69,884,022)	(92,207,524)
Diferido	2,027,592	(2,127,542)	9,938,774
Total Impuestos	(20,139,893)	(72,011,564)	(82,268,750)
<b>GANANCIA NETA</b>	<b>76,607,127</b>	<b>174,316,617</b>	<b>248,365,184</b>



FLUJO DE EFECTIVO - EL CATADOR	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO
Valores en RD\$	2020	2019	2018
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Resultado antes de impuesto			
Gastos financieros			
Ganancia Neta	76,607,127	174,316,617	248,365,184
Depreciacion	21,193,325	29,609,321	29,461,717
Amortizacion intangibles, licencias y derechos de comercializacion	3,401,618	3,022,497	6,221,657
Diferencial Cambiario	9,778,783	5,399,190	7,339,065
Estimacion cuentas dudoso cobro	9,444,932	16,568,145	9,361,521
Impuesto sobre la renta corriente	22,167,485	69,884,022	92,207,524
Impuesto sobre la renta diferido	(2,027,592)	2,127,542	(9,938,774)
Intereses Ganados			3,933,174
Intereses devengados sobre deudas	60,064,524	44,492,047	31,086,159
Ganancia por cambio en valor razonable Propiedad Inversion			(24,674,430)
Ganancia venta propiedad, mobiliario y equip.	1,350,327		(907,419)
Cambios en Activos y Pasivos:			
Cuentas por cobrar (incluye relacionadas y accionistas)	36,440,204	(107,741,528)	(139,511,193)
Documentos por cobrar			
Inventarios	(31,066,245)	15,273,498	(189,284,494)
Prepagados			
Gastos pagados por anticipado	(1,428,009)	3,166,313	22,021,606
Anticipos de impuestos			
Otros activos	(24,934,258)	(1,493,479)	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(33,962,503)	(17,461,838)	176,567,305
Retenciones y otras acumulaciones por pagar	48,427,933	25,811,645	26,896,962
Impuesto pagado	(45,086,921)	(121,469,137)	(51,629,746)
Intereses cobrados			
Intereses pagado	(60,064,524)	(44,492,047)	(31,086,159)
Flujos Netos Actividades Operación	90,306,206	97,012,808	206,429,659
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Inversion en instrumentos financieros			
Adquisicion de propiedad, mobiliarios, equipos, licencias e intangibles y derechos de comercializacion	(42,612,636)	(35,440,348)	(48,673,838)
Variacion de inversiones en valores	30,012	75,407,522	75,467,534
Disposicion de propiedad, mobiliarios, equipos, licencias e intangibles			
Efectivo recibido en venta de propiedad, mobiliarios, equipos e intangibles			907,419
Efectivo recibido por disposicion de inversiones en valores			
Flujos Netos de Efectivo utilizado en Actividades de Inversión	(42,582,624)	39,967,174	(123,203,953)
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>			
Cuentas por cobrar accionistas + relacionadas			
Aumento (disminución) en deuda financiera LP			
Aumento (disminución) en deuda financiera CP			
Dividendos pagados y Anticipados	(40,169,017)	(100,757,581)	(181,418,855)
Nuevos prestamos	274,585,359	343,125,168	588,589,815
Abonos a prestamos	(309,286,984)	(297,823,512)	(489,158,829)
Deudas pagadas			
Cambios en el patrimonio			
Flujos de Efectivo Utilizado en Actividades de Financiación	(74,870,642)	(55,455,925)	(81,987,869)
VARIACION NETA DEL EFECTIVO DEL AÑO	(27,147,060)	81,524,057	1,237,837
SALDO DEL EFECTIVO INICIO DEL AÑO	118,812,891	37,288,834	36,050,997
SALDO DEL EFECTIVO FINAL DEL AÑO	91,665,831	118,812,891	37,288,834
Transacciones que no generaron flujo de efectivo			
Trasnferencias de activos al fideicomiso		421,350,443	



### Opinión de los Auditores:

*"Hemos auditado los estados financieros adjuntos de El Catador, S.A., (la Compañía) los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para los años que terminan en esas fechas, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo anterior, han sido preparados en todos los aspectos significativos, de conformidad con la base contable descrita en la nota 1 a los estados financieros."*

## Balance General Interino Sept 2021

Conceptos	Septiembre Interino
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
<b>DISPONIBILIDAD</b>	
Efectivo en Caja	672,271
Efectivo en Banco	9,683,804
Inversión Fondos de Liquidez	134,127,560
<b>TOTAL DISPONIBILIDAD</b>	<b>144,483,636</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO ACTIVO</b>	
Cuentas X Cobrar Clientes	730,664,831
Reserva Incobrable	(67,566,183)
CXC - Relacionadas	9,376,133
Inventario Mercancia	737,581,156
Gastos Pagados Por Adelantado	97,673,894
<b>TOTAL CAPITAL DE TRABAJO ACTIVO</b>	<b>1,507,729,831</b>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,652,213,466</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTE:</b>	
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	
Activos Fijos - Costo	277,738,972
Depreciación acumulada	(161,269,911)
Inversion en FCBC	421,350,443
Otros activos - costo	248,080,814
Otros activos - Amortización Acum	(220,966,896)
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS u OTROS</b>	<b>564,933,423</b>
<b>AVANCE A DIVIDENDOS</b>	
Prestamo x Cobrar Accionistas	30,759,847
CXC - Otras	10,518,902
<b>TOTAL AVANCE A DIVIDENDOS</b>	<b>41,278,750</b>
<b>INVERSIONES</b>	
Inversiones Financieras Largo Plazo	362,392,152
Inversiones Inmobiliarias- Asociadas a Largo Plazo	31,771,975
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>394,164,127</b>
Impuesto Sobre Renta Diferido	27,289,301
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTE</b>	<b>1,027,665,601</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,679,879,067</b>



**PASIVOS CORRIENTES****CAPITAL DE TRABAJO PASIVO**

Cuentas Por Pagar	359,551,854
Otras Cuentas Por Pagar	10,201,078
Provisiones Acumuladas	61,258,759
Otras Acumulaciones Por Pagar	4,386,522
<b>TOTAL CAPITAL DE TRABAJO PASIVO</b>	<b><u>435,398,213</u></b>

<b>Impuestos Por Pagar</b>	<b>91,405,702</b>
----------------------------	-------------------

**DEUDA FINANCIERA**

Financiamiento a Corto Plazo	1,009,236,000
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA</b>	<b><u>1,009,236,000</u></b>

<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b><u>1,536,039,915</u></b>
---------------------------------	-----------------------------

**PATRIMONIO**

Capital Social	110,000,000
Revaluación activos fijos	28,796,459
Utilidades Retenidas	779,126,126
Utilidad del Periodo	225,916,566
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>1,143,839,152</u></b>

<b>TOTAL PASIVOS &amp; PATRIMONIO</b>	<b><u>2,679,879,067</u></b>
---------------------------------------	-----------------------------

**Estado de Resultado Interino Sept 2021:**



Conceptos	Septiembre Interino	%
<b>Ventas Netas</b>	<b>2,643,244,745</b>	<b>100.00%</b>
<b>(-) Costo de ventas</b>	<b>1,631,395,519</b>	<b>61.72%</b>
<b>Beneficio Bruto</b>	<b>1,011,849,227</b>	<b>38.28%</b>
<b>% Margen</b>	<b>38.28</b>	
<b>Gastos Comerciales</b>	<b>374,929,457</b>	<b>14.18%</b>
Gastos de Ventas	186,946,486	7.07%
Gastos de Distribucion y Almacen	84,563,973	3.20%
Gastos de Mercadeo	103,418,998	3.91%
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>	<b>260,990,743</b>	<b>9.87%</b>
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>635,920,200</b>	<b>24.06%</b>
<b>Beneficio Operacional</b>	<b>375,929,026</b>	<b>14.22%</b>
Gastos No Operacionales	17,871,180	0.68%
Otros Ingresos	12,734,262	0.48%
Gastos Financieros	60,065,293	2.27%
Impuestos No Deducibles	1,251,782	0.05%
Ventas Activos Fijos	(286)	0.00%
<b>Beneficio Antes de Impuestos</b>	<b>309,474,748</b>	<b>11.71%</b>
<b>Impuestos Pagados</b>	<b>83,558,182</b>	<b>3.16%</b>
<b>Beneficio Neto</b>	<b>225,916,566</b>	<b>8.55%</b>

Estado de Flujo de Efectivo Interino Sept 2021:



## Conceptos

Resultados antes de impuestos	225,916,566
<b>Ajustes al resultado:</b>	
Gastos Financieros	60,065,293
Depreciación	14,716,169
Amortización	8,182,856
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>	
(Aumento) disminución en CXC	204,943,645
(Aumento) disminución en Inventarios	(156,009,078)
(Aumento) disminución en gastos prepagados	(33,644,002)
(Aumento) disminución en activos ISR diferido	-
Aumento (disminución) en CXP	(215,446,681)
Aumento (disminución) en acumulaciones	3,043,709
Aumento (disminución) en ISR por pagar	36,737,304
<b>Flujo neto efectivo provisto (usado) x actividades operativas</b>	<b>148,505,781</b>
Cambio en inversiones	(362,392,152)
(Adquisición) propiedad, planta & equipo	(31,565,535)
(Adquisición) otros activos, derechos comercialización	(24,852,183)
Retiro propiedad, planta & equipo	
<b>Flujo neto efectivo (usado) actividades inversion</b>	<b>(418,809,869)</b>
Cuentas por cobrar accionistas + relacionadas	(5,676,233)
Aumento (disminución) en deudas financieras LP	-
Aumento (disminución) en deudas financieras CP	412,700,000
Gastos Financieros	(60,065,293)
Cambios en el patrimonio	(23,836,573)
<b>Flujo neto efectivo provisto actividades financieras</b>	<b>323,121,901</b>
Variacion del efectivo del periodo	52,817,813
Balance de efectivo al inicio del periodo	91,665,823
<b>Saldo de efectivo al final de periodo</b>	<b>144,483,635</b>



Los estados financieros auditados e interinos físicos de El Catador, S.A. se encuentran en el Anexo 03 del presente Prospecto.

### 6.7.2 Análisis Financiero, Detalle de las Deudas y Procesos Legales Importantes – El Catador

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no incluyen intereses. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.

Los préstamos están registrados a su costo amortizado. Estos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir los pagos del pasivo por lo menos 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros presentados.

La venta a restaurantes y hoteles se vio impactada durante el año 2020. Sin embargo, esto ha sido compensado gracias al enfoque de la compañía en potenciar las ventas del canal directo, el cual corresponde a las tiendas físicas y la entrega via delivery (a domicilio), el canal online, el cual esta operativo desde el último trimestre del 2020. A septiembre del 2021, lo anterior, sumado a las menores restricciones a la movilidad, impulsaron un crecimiento de los ingresos importante. El resultado posterior a las limitaciones de la cuarentena, dada por la pandemia de la COVID-19, es evidente en las ventas. A septiembre del 2021 los ingresos por las ventas superan los ingresos por ventas de todo el año 2020.

Para el cierre del 2020, la deuda financiera a corto plazo fue reducida un 5% aproximadamente. Sin embargo, dadas las condiciones favorables, coyunturales por los efectos de la pandemia, de las tasas de financiamiento en el sector bancario, las deudas financieras para septiembre 2021 fueron aumentadas.

**El Catador no lleva ningún proceso legal importante a la fecha de elaboración del presente prospecto.**

## 6.7.3 Estados Financieros de BONA

**Auditados:**

BALANCE GENERAL - BONA Valores en RD\$	AUDITADO 2020	AUDITADO 2019	AUDITADO 2018
<b>ACTIVOS</b>			
Activos Corrientes			
Efectivo en caja y bancos	22,705,283	10,884,421	10,689,062
Cuentas por Cobrar - netas	10,156,170	12,187,977	12,396,729
Cuentas por Cobrar relacionadas y accionistas	636,287	796,770	553,586
Inventario	15,195,256	15,012,945	14,569,204
ITBIS anticipado	4,663,335	6,924,476	6,272,825
Gastos pagados por Anticipado	8,741,787	7,721,550	2,310,856
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>62,098,118</b>	<b>53,528,139</b>	<b>46,792,262</b>
Inversiones en fideicomiso	206,400,158	206,400,158	
Propiedad, Mobiliario y equipos - netos	108,173,448	129,136,969	316,373,600
Activos Intangibles netos	1,994,944	2,541,477	2,873,972
Impuesto Diferido Activo	11,434,737	6,535,830	
Otros Activos	9,212,907	10,260,523	16,367,367
<b>TOTAL</b>	<b>399,314,312</b>	<b>408,403,096</b>	<b>382,407,201</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Deudas a corto plazo	51,629,535	4,725,233	12,900,000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	68,151,855	92,438,393	105,685,712
Cuentas por pagar relacionadas	43,238,288	20,869,416	6,496,441
Impuestos sobre la renta por pagar	243,266	1,574,459	1,907,620
Retenciones y Acumulaciones por pagar	17,734,002	31,647,680	31,636,529
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>180,996,946</b>	<b>151,255,181</b>	<b>158,626,302</b>
Pasivo por Impuesto Sobre la Renta Diferido			12,004,740
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>180,996,946</b>	<b>151,255,181</b>	<b>170,631,042</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital Pagado	189,455,996	189,455,996	189,455,996
Reserva Legal	4,937,186	4,937,186	2,329,091
Otras Reservas	90,394,586	90,394,586	90,394,586
Perdidas acumuladas	(66,470,402)	(27,639,853)	(70,403,514)
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>218,317,366</b>	<b>257,147,915</b>	<b>211,776,159</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>399,314,312</b>	<b>408,403,096</b>	<b>382,407,201</b>



ESTADO DE RESULTADO - BONA <i>Valores en RD\$</i>	AUDITADO 2020	AUDITADO 2019	AUDITADO 2018
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos por ventas netas	379,271,724	765,200,209	726,036,512
Otros ingresos	8,939,712	22,255,744	12,362,274
Consumo de mercancías, empaques y otros	(111,177,899)	(225,084,826)	(225,892,397)
Sueldos y salarios	(59,367,733)	(125,205,520)	(121,845,800)
Otras compensaciones al personal	(68,102,288)	(101,162,756)	(69,242,771)
Otros gastos	(172,884,532)	(259,509,882)	(249,237,653)
Resultado en ventas de propiedad, mobiliario y equipo	(2,387,049)	(8,447,660)	5,247,335
Ganancia cambiaria netas	(133,443)	340,185	66,757
Comisiones bancarias	(1,605,371)	(2,385,716)	(2,364,916)
Comisiones tarjeta de crédito	(9,538,656)	(17,786,239)	(17,008,315)
Gastos de intereses por prestamos	(3,016,104)	(1,269,633)	(739,300)
Ganancia antes de impuestos sobre la renta	(40,001,639)	46,943,906	57,381,726
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>			
Corriente	(3,727,817)	(13,322,577)	(18,893,496)
Diferido	4,898,907	18,540,570	857,634
	1,171,090	5,217,993	(18,035,862)
Ganancia Neta	(38,830,549)	52,161,899	39,345,864



FLUJO DE CAJA - BONA Valores en RD\$	AUDITADO 2020	AUDITADO 2019	AUDITADO 2018
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Utilidad Operacional			
(Perdida) Ganancia neta	(38,830,549)	52,161,899	39,345,864
Depreciacion y amortizacion	34,740,155	38,759,972	42,495,356
Impuesto sobre la renta diferido	(4,898,907)	(18,540,570)	(857,634)
Ganancia venta de propiedad, mobiliario y equipo	2,387,049	8,447,651	535,642
Cambios en el capital del trabajo:			
Cuentas por cobrar	2,192,290	(527,941)	6,747,264
Flujos de activos fijos para inversion en fideicomiso			
Inventarios	(182,311)	49,768	(1,091,414)
Gastos pagados por anticipado	1,240,904	(776,753)	2,880,481
Otros activos	1,047,616	6,106,844	(3,424,500)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(3,248,858)	792,495	2,321,063
Retenciones y acumulaciones por pagar	(13,913,676)	11,154	(2,260,891)
	(19,466,287)	86,484,519	86,691,231
Impuesto sobre la renta pagado	-	(5,285,592)	(3,269,488)
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de operacion	(19,466,287)	81,198,927	83,421,743
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Adquisicion de propiedad, mobiliario, equipos	(14,363,254)	(64,024,486)	(73,541,502)
Adquisicion activos intangibles	(1,253,897)	(2,014,172)	(2,893,801)
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversion	(15,617,151)	(66,038,658)	(76,435,303)
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>			
Otros ingresos no operativos			
Dividendos pagados	-	(6,790,143)	(33,431,613)
Prestamos por pagar a corto plazo	46,904,302	(8,174,767)	12,900,000
Flujo de efectivo actividades financiacion	46,904,302	(14,964,910)	(20,531,613)
VARIACION DE EFECTIVO DEL AÑO	11,820,864	195,359	(13,545,173)
SALDO DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	10,884,421	10,689,062	24,234,235
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	22,705,285	10,884,421	10,689,062

### Opinión de los Auditores Deloitte:

"Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Bona, S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para los años que terminan en esas fechas y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables significativas. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan han sido preparados, de conformidad con la base contable descrita en la nota 1 de los estados financieros."

Los estados financieros auditados e interinos físicos de Bona, S.A. se encuentran en el Anexo 03 del presente Prospecto.



**Balance General Interino Sept 2021:****ACTIVOS****Activos Corrientes**

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	9,770,258
Cuentas Por Cobrar	9,627,030
Inventario	16,330,063
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>35,727,352</b>

Inversiones	206,400,158
-------------	-------------

**Gastos Anticipados**

Gastos Pagados Por Anticipado	28,772,315
<b>Total Gastos Anticipados</b>	<b>28,772,315</b>

**Activos Fijos**

Activos Fijos Netos	99,924,108
<b>Total Activos Fijos</b>	<b>99,924,108</b>

Otros Activos	10,468,723
---------------	------------

<b>Total Otros Activos</b>	<b>10,468,723</b>
----------------------------	-------------------

<b>Total Activos</b>	<b>381,292,655</b>
----------------------	--------------------

**PASIVO****Pasivos Corrientes**

Cuentas por Pagar	
Cuentas Por Pagar	69,085,831
Prestamos Por Pagar Corto Plazo	0
Retenciones y acumulaciones por pagar	38,768,698
<b>Total Cuentas Por Pagar</b>	<b>107,854,529</b>

**Impuestos y Retenciones**

Impuestos Por Pagar	19,719,703
<b>Total Impuestos y Retenciones</b>	<b>19,719,703</b>

**Cuentas por Pagar Largo Plazo**

Prestamos Por Pagar Largo Plazo	28,000,000
<b>Total Cuentas por Pagar Largo Plazo</b>	<b>28,000,000</b>

<b>Total Pasivos</b>	<b>155,574,232</b>
----------------------	--------------------

**Capital**

Capital Pagado	189,455,996
Reserva Legal	2,329,091
Otras reservas	90,394,586
Resultados Acumulados	(56,461,249)

<b>Total Capital</b>	<b>225,718,424</b>
----------------------	--------------------

<b>Total Pasivos y Capital</b>	<b>381,292,655</b>
--------------------------------	--------------------



**Estado de Resultado Interino Sept 2021:**

<b>Ingresos</b>	
Ingresos Por Ventas	<u>476,137,707</u>
<b>Total Ingresos Netos</b>	<b>476,137,707</b>
<b>Costos de Ventas</b>	<u>155,618,507</u>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>320,519,200</b>
<b>Gastos Operacionales:</b>	
Gastos Generales y Administrativos	<u>(290,048,979)</u>
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>(290,048,979)</b>
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>30,470,221</b>
<b>Gastos Financieros</b>	(14,216,824)
<b>Otros Ingresos /Gastos Netos</b>	<u>(1,031,317)</u>
<b>Utilidad Antes Impuesto</b>	<b>15,222,080</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<u>(2,849,931)</u>
<b>Utilidad Neta</b>	<u><u>12,372,149</u></u>



**Estado de Flujo de Efectivo Sept 2021:**

Utilidad Operacional	30,470,221
Depreciación y amortizaciones	22,695,630
<b>Flujo de Caja Operativo</b>	<b>53,165,851</b>
Inversión en Cuentas por Cobrar	(1,726,410)
Inversión en Inventarios	1,134,807
Inversión en Gastos Anticipados	4,748,224
Inversión en Otros Activos	(383,807)
<b>Inversión en Activos Corrientes</b>	<b>3,772,814</b>
Inversión en Cuentas por Pagar	9,194,706
Inversión en Impuestos por Pagar	(5,277,681)
Inversión en Acumulaciones por Pagar	(16,440,921)
Inversión en Otros Pasivos Corrientes	41,746,613
<b>Inversión en Pasivos Corrientes</b>	<b>29,222,718</b>
<b>Inversión en Capital de Trabajo</b>	<b>32,995,532</b>
<b>Inversión en Activos Fijos</b>	<b>15,007,271</b>
<b>Flujo de Caja Libre</b>	<b>5,163,047</b>
Otros Ingresos No Operativos	8,681,768
Gastos Financieros	14,216,824
Otros Gastos No Operativos	9,713,085
Gasto de Impuestos	2,849,931
<b>Flujo de Caja por Financiero</b>	<b>(18,098,072)</b>
<b>Flujo de Caja Final</b>	<b>(12,935,025)</b>
<b>Balance Inicial de Efectivo</b>	<b>22,705,283</b>
<b>Balance Final de Efectivo</b>	<b>9,770,259</b>

**6.7.4 Análisis Financiero y Procesos Legales Importantes – Bona, S.A.**

La industria en que participa Bona, S.A. se ha visto fuertemente afectada por el avance de la pandemia. Durante el 2020 se vieron obligados a cerrar sus locales para la atención al público y operar a través de formato delivery o take out, lo que representaba menos del 50% de las ventas mensuales de la compañía. Sin embargo, durante el 2021 la operación de sus locales ha evidenciado una gradual recuperación, en función de la flexibilización de las restricciones a la movilidad. Esto queda evidenciado en como apenas cerrando el tercer trimestre del 2021 los ingresos por las ventas superan todos los ingresos del 2020.

Para septiembre del 2021 la empresa puede ya registrar utilidad neta positiva. Lo cual no fue posible para el año fiscal 2020.

**Bona, S.A. no lleva ningún proceso legal importante a la fecha de elaboración del presente prospecto.**

**CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS****7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso**

La actualización de la tasación correspondiente deberá realizarse por lo menos una vez al año. La última actualización fue realizada en Diciembre del 2020.

Los activos serán cedidos por los dos fideicomitentes. A continuación, un desglose de los activos cedidos tanto por la empresa El Catador, S.A. y la empresa Bona, S.A.

	Nombre	Área de construcción mt2	Área de Terreno mt2	Valor de mercado RD\$	Proporción del Valor Aportado
1	El Catador – Sede Principal	6,334	3,507.7	345,500,000.00	47.07%
2	El Catador – Centro Distribución	3,300	12,736.65	167,000,000.00	22.75%
3	El Catador – Lope de Vega	103	102.72	9,635,000.00	1.31%
<b>Total por El Catador, S.A.:</b>		<b>9,737</b>	<b>16,347.07</b>	<b>\$ 522,135,000.00</b>	<b>71.13%</b>
4	BONA – Sede Principal	2,103	2,150	81,800,000.00	11.14%
5	BONA – Arroyo Hondo	225	785	44,400,000.00	6.05%
6	BONA – Malecon Center	75	31	3,550,000.00	0.48%
7	BONA – Nuñez de Caceres	114	61	9,635,000.00	1.31%
8	BONA – Optimus (Santiago)	190.18	110	11,125,000.00	1.52%
9	BONA – Ozama	408	744	35,830,000.00	4.88%
10	BONA – Plaza Naco	165	164.63	20,875,000.00	2.84%
11	BONA – Plaza Universitaria	40	40	4,700,000.00	0.64%
<b>Total por Bona, S.A.:</b>		<b>3,320</b>	<b>4,085.63</b>	<b>\$ 211,915,000.00</b>	<b>28.87%</b>
<b>Total Aportado al Fideicomiso</b>		<b>13,057</b>	<b>20,432.70</b>	<b>RD\$734,050,000.00</b>	<b>100%</b>

**I) Activos inmobiliarios aportados por El Catador, S.A.**

**1. Sede Principal El Catador:** [ubicación: Calle Virgilio Diaz Ordoñez No. 43 Evaristo Morales, D.N., Santo Domingo] está compuesto por cuatro (4) edificaciones colindantes y un terreno habilitado para parqueos Las cinco (5) propiedades correspondientes son las siguientes:

- a) **El Edificio Principal** consta de 4 niveles con un área de construcción total de 2,652.90 metros cuadrados, sobre un terreno de 1,000 metros cuadrados. Este edificio fue construido en el año 1986. En el año 2016 se llevó a cabo una remodelación en el primer nivel del edificio, incluyendo el área de tienda, parqueos, fachada y Wine Bar.
- b) **El Edificio Almacén Vinos** cuenta con una rampa y muelle de descarga para camiones (871 metros cuadrados) así también como un sótano almacén de vinos (cava) con 766 metros cuadrados de construcción.
- c) **El Edificio Almacén Canastas** consta de dos (2) niveles de construcción, con un total de 503 metros cuadrados.
- d) **El Edificio Max Henriquez Urefia** cuenta con dos (2) niveles con un total de 729.20 metros cuadrados de espacio de oficinas y un estacionamiento de 355 metros cuadrados. Actualmente se encuentra arrendado a la compañía ARS Monumental, S.A. bajo contrato de diez (10) años, renovable. Previo a este inquilino, esta propiedad se mantuvo alquilada a Seguros BanReservas, S.A. por más de seis (6) años, de manera continua.
- e) **El Solar de Estacionamientos** cuenta con un total de 25 parqueos que se extienden sobre un terreno de 457.20 metros cuadrados. Estos parqueos están asignados exclusivamente a los empleados de El Catador, S.A.





- 2) Centro de Distribución El Catador; [Ubicación: Km 15 de la Autopista Duarte, Los Alcarrizos, Sto. Dgo.]** ubicado en el kilómetro 15 de la principal autopista del país (Autopista Duarte), esta propiedad cuenta con terreno de 12,736.65 metros cuadrados. La propiedad cuenta con una nave industrial de 2,400 metros cuadrados habilitada y acondicionada para el almacenamiento de vinos y otras bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Asimismo, este inmueble consta de un mezzanine de 900 metros cuadrados para uso de oficinas.

Nivel	Área Neta (m2) de construcción
1	2,400
2	900
<b>Total m2</b>	<b>3,300</b>



- 3) Tienda El Catador Lope de Vega; [Ubicación: Max Henriquez Urefia No. 30 esquina Av. Lope de Vega, Local Comercial No. 4, primer nivel del Condominio Plaza Tiffany, Ensache Naco, Distrito Nacional, Sto. Dgo.],** con 102.72 metros cuadrados de construcción. Esta propiedad corresponde al área de Wine Bar y kitchenette de la Tienda El Catador de la Avenida Lope de Vega, en Santo Domingo.

***II) Activos inmobiliarios aportados por Bona, S.A.***

- 4) Sede Principal & Almacén Bona: [Ubicación: Calle Espíritu Santo No.6, Urbanización Galá, Sto. Dgo]** está compuesto por una edificación ubicada en la Urbanización Galá, próximo a la Av. John F. Kennedy. Esta propiedad cuenta con dos (2) niveles, incluyendo área de recepción, oficinas administrativas, área de almacén refrigerado y no refrigerado y área de despacho y distribución. Independiente de la mejora básica, la propiedad posee un edificio donde se encuentra la planta eléctrica y un taller. Asimismo, la propiedad dispone de área de parqueo de empleados y verja perimetral.

Las demás propiedades aportadas por Bona, S.A. corresponden a la marca Pizzarelli. Debajo una tabla con sus ubicaciones.

	<b>Identificación</b>	<b>Ubicación</b>
<b>5</b>	BONA – Arroyo Hondo	Av. Los Próceres casi esq. Euclides Morillo, Arroyo Hondo Viejo, Sto. Dgo.
<b>6</b>	BONA – Malecon Center	Malecón Center, 3er Nivel, Local 303-A, Av. George Washington, Sto. Dgo.
<b>7</b>	BONA – Nuñez de Cáceres	Plaza Saint-Michell, Local D-11, Av. Núñez de Cáceres, esq. Gustavo Mejía Ricart, Sto. Dgo.
<b>8</b>	BONA – Optimus (Santiago)	Plaza Optimus, Locales A-0-14, A-0-15, A-1-23 y A-1-24, Av. 27 de Febrero, Santiago de los Caballeros, R.D.
<b>9</b>	BONA – Ozama	Av. Venezuela esq. Calle Club de Leones, Ens. Ozama, Sto. Dgo.
<b>10</b>	BONA – Plaza Naco	Plaza Naco, Locales 101-E y 102-E, Av. Tiradentes esq. Calle Padre Fantino Falco, Sto. Dgo.
<b>11</b>	BONA – Plaza Universitaria	Plaza Universitaria, Local 13-A, Av. Sarasota, casi esq. Av. Jimenez Moya, La Julia, Sto. Dgo.

### **III) Otras especificaciones con respecto a los activos Inmobiliarios del Fideicomiso**

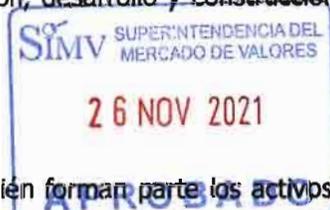
Los inmuebles deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante toda la vigencia del fideicomiso. Dicho seguro debe cubrir por lo menos el cien por ciento (100%) el valor del inmueble, debiendo mantener a disposición de la SIMV en todo momento los documentos 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. Para una extensa y detallada información sobre los inmuebles favor dirigirse al informe de tasación preparado por la firma **Tasaciones Exactas, S.R.L.** Los datos generales de la firma tasadora se encuentran en el Capítulo 13.9 del presente Prospecto. Los informes de tasación figuran como anexo 06 del presente Prospecto.

### **IV) Otros activos cedidos al fideicomiso por los Fideicomitentes:**

- Todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles.
- Todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes sobre los inmuebles si lo hubiere, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento, en especial los derechos de obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto.
- Cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles.
- Cualesquiera otros bienes o activos que integren o formen parte de los inmuebles.

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

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



#	Nombre de la propiedad	Inquilino	Fecha de Inicio de Contrato	Plazo
<b>1</b>	Edificio Principal	El Catador, S.A.	01/Oct/2019	10 años
	Edificio Almacén Vinos	El Catador, S.A.	01/Oct/2019	10 años
	Edificio Almacén Canastas	El Catador, S.A.	01/Oct/2019	10 años
	Edificio Max Henriquez Ureña	ARS Monumental, S.A.	01/Oct/2019	10 años
	Solar de estacionamiento	El Catador, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>2</b>	Centro de Distribución El Catador	El Catador, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>3</b>	Tienda El Catador Lope de Vega	El Catador, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>4</b>	Sede Principal & Almacén Bona	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>5</b>	Local Arroyo Hondo	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>6</b>	Local Ozama	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>7</b>	Local Plaza Naco	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>8</b>	Local Plaza Optimus (Santiago)	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>9</b>	Local Núñez de Cáceres	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>10</b>	Local Plaza Universitaria	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>11</b>	Local Plaza Central	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años
<b>12</b>	Local Malecon Center	Bona, S.A.	01/Oct/2019	10 años

Los inquilinos que ocupan las propiedades del fideicomiso son los fideicomitentes y la ARS Monumental, S.A., los inquilinos 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.

## 7.2 Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso

*Los activos del fideicomiso catalogados como propiedad de inversión se valorarán anualmente, mediante una tasación a cada uno.*

*La actualización de la tasación al valor razonable de las categorías de activos clasificados como propiedad de inversión deberá realizarse por lo menos una vez al año conforme la normativa vigente y será remitida a la SIMV por parte de Fiduciaria Popular, S.A. en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de vencimiento de la tasación. Esta actualización deberá seguir las indicaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). **El costo de dicha tasación correrá por cuenta del fideicomiso.** La valoración de los instrumentos financieros en que invierta el fideicomiso, según se indica en la política de inversión del presente documento, será realizada conforme las disposiciones establecidas en la Norma que establece los criterios sobre la valoración de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos vigente.*

## 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 el punto 7.1 y 7.1.1 del presente Prospecto y en el cuadro resumen de los activos del fideicomiso que se encuentra como anexo 11 del presente prospecto de emisión.

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

### 8.1 Procedimiento para la Transferencia de los Activos de los Fideicomitentes

Los Fideicomitentes, mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso aportan en propiedad al Fideicomiso, libres de cargas, gravámenes, Litis u oposiciones, en plena propiedad y dominio, los inmuebles descritos en el Capítulo VII del presente Prospecto de Emisión. Los Fideicomitentes justifican su derecho de propiedad sobre dichos inmuebles mediante los Certificados de Títulos Matrículas 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, los Fideicomitentes 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 BONA CAPITAL No. 03 – 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.

### 8.2 Obligaciones de Saneamiento

No aplican.



### 8.3 Condiciones y Procedimiento para la Sustitución de los Activos del Fideicomiso antes de realizarse las emisiones

No aplican condiciones o procedimientos para la sustitución de los activos del fideicomiso antes de realizarse las emisiones.

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

### 9.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso

Los administradores de los inmuebles serán los fideicomitentes. Un desglose ampliado sobre los fideicomitentes aparece en el capítulo VI del presente Prospecto.

## 9.2 Condiciones de Administración de los Activos

Los administradores de los inmuebles serán los fideicomitentes. Un desglose ampliado sobre los fideicomitentes aparece en el capítulo VI del presente Prospecto. Cada Fideicomitente será el administrador del inmueble que aporte al fideicomiso. Los servicios de administración a ser prestados por los Fideicomitentes a la Fiduciaria comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los Inmuebles, de conformidad con lo establecido en los Contratos de Administración, tales como las siguientes:

### Asuntos Generales:

1. Asegurar en todo momento la satisfactoria operación y funcionamiento de los Inmuebles 24/7 conforme los más altos niveles operacionales y de seguridad para Inmuebles comerciales.
2. Llevar a cabo la administración y operación de los Inmuebles conforme con las instrucciones de la Fiduciaria, los términos del Contrato de Administración y lo consignado en los Contratos de Arrendamiento
3. 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 a los Inmuebles, y cuyo destinatario sea LA FIDUCIARIA.
4. Semestralmente, organizar una agenda de reuniones a sostener con LA FIDUCIARIA, las cuales pueden ser presenciales o por la vía de conferencia telefónica.
5. Mantener a LA FIDUCIARIA debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en Los Inmuebles, tanto de carácter material como de carácter personal.
6. Con el concurso y aprobación de LA FIDUCIARIA preparar el Presupuesto Operacional Anual de los Inmuebles.

### Asuntos Operacionales:

Contratar a nombre de EL FIDEICOMISO los siguientes servicios, conforme corresponda a cada Inmueble, a saber:

1. El suministro de servicios de fumigación cuando fuere requerido;
2. Servicios de Vigilancia y Seguridad conforme a las necesidades de Los Inmuebles.
3. Servicios de Conserjes.
4. Servicios de limpieza de las áreas comunes interiores, incluyendo limpieza periódica de vidrios exteriores.
5. 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.
6. Servicios de Igualas para el mantenimiento y limpieza de equipos de aires acondicionados, incluyendo suministro de gases refrigerantes y lubricantes;
7. Servicios de suministro de combustibles y lubricantes de las plantas eléctricas;
8. Reparaciones Menores y Mayores que sean requeridas por los Inmuebles, según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.
9. Mantenimientos Menores y Mayores que sean requeridos por los Inmuebles según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.
10. Cualquier otro tipo de actuación o servicio que LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR, entiendan útil, necesario o requerido para la buena y satisfactoria operación de los Inmuebles.

### Asuntos Administrativos. Facturación y Cobro. Contabilidad:

Pagar por cuenta del Fideicomiso y con fondos provistos de ésta, 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 con LA FIDUCIARIA, sobre los gastos incurridos en los Inmuebles, así como del uso de los fondos de la Cuenta Operativa a que EL ADMINISTRADOR tendrá acceso.

Todo lo relativo a regulación del régimen de facturación, cobro, pagos, 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 Séptimo del contrato de administración.

### Asuntos de Mantenimiento:

Contratar a nombre de EL FIDEICOMISO los siguientes servicios, conforme corresponda a cada Inmueble, a saber:

1. Pintura de áreas exteriores de los Inmuebles, incluyendo paredes y escaleras de emergencia conforme con el Programa de Mantenimiento.
2. Pintura de las áreas interiores de lobbies, pasillos, escaleras, y demás áreas comunes de los Inmuebles.
3. Brillado de pisos de lobbies y escaleras interiores de los Inmuebles.
4. Mantenimientos Menores y Mayores de los equipos de Plantas Eléctricas, bombas de agua, ascensores, postes de control de acceso, puertas interiores, verjas y demás componentes, equipos, y elementos mecánicos y eléctricos de los Inmuebles.
5. Cambio de equipos y sus componentes de los Inmuebles, siempre con la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA.
6. Reparación de equipos sanitarios, de plomería, baños, etc. de los Inmuebles.
7. Supervisión, mantenimiento, reparación y cambio de impermeabilizantes de techos y paredes según (i) las necesidades de los Inmuebles; o (ii) recomendación recibida de especialistas en el ramo; o (iii) sugerencia de LA FIDUCIARIA.
8. Cualquier otra acción o actuación de reparaciones o mantenimiento que a juicio de LA FIDUCIARIA o por recomendación de EL ADMINISTRADOR sea necesaria realizar en los Inmuebles; caso éste último en el cual será necesaria la aprobación previa y por escrito de LA FIDUCIARIA.

## CAPITULO X.- CALIFICACIONES DE RIESGOS

### 10.1 Agencia Calificadora de Riesgo

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



#### Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo

Freddy Gaton 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 del programa de emisiones, figuran como anexo del presente Prospecto.

<b>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo</b>	<b>Fiduciaria</b>	<b>Definición</b>
	<i>Junio de 2021</i> <b>AA sf</b>	<i>Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.</i>
	<b>Programa de Emisiones</b>	<b>Definición</b>
	<i>Octubre 2021</i> <b>A</b>	<i>Instrumentos con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.</i>



**Sobre la fiduciaria:**

Riesgo	Jul. 2020	Jun. 2021
Calificación	AAsf	AAsf

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

**FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**

INFORME DE CALIFICACION – JUNIO 2021

**FUNDAMENTOS**

La calificación "AAsf" asignada a Fiduciaria Popular, S.A. (SF Popular) 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, que se encuentra posicionado como el mayor banco múltiple privado del país, calificado "AA+/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 que el mercado de fideicomisos en República Dominicana está en etapa de maduración y la incertidumbre por la profundidad del impacto económico por Covid-19 en el desarrollo de negocios.

Fiduciaria Popular es una filial del Grupo Popular S.A., holding con casi 40 años en el mercado dominicano y cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero. Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos.

La sociedad ha colocado dos Fideicomisos de Oferta Pública, Inmobiliario Málaga N° 01 - FP (Fideicomiso Málaga), el primero de su tipo en República Dominicana y Oferta Pública Inmobiliario FPM N° 02 - FP (Fideicomiso FPM). A la fecha mantiene dos Fideicomisos de Oferta Pública pendiente de colocación, Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Bona Capital N° 03 - FP y Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Larimar I N° 04 - FP.

Adicionalmente, al cierre de mayo de 2021, la sociedad gestionaba cerca de 250 fideicomisos, activos reflejando el creciente volumen de negocios en estos últimos años. Adicionalmente, mantiene fideicomisos en distintas etapas de constitución para su funcionamiento.

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular mantiene una relación directa de las áreas con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas. Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero. Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guía por lo establecido en los contratos de emisión de cada uno y conforme a la normativa vigente.

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

Durante el año 2020 se reestructuró su Gobierno Corporativo, lo que implicó la modificación y actualización de más de diez políticas, códigos manuales y reglamentos. 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. De esta forma, el marco legal, en conjunto con los manuales y normas internas de la sociedad fiduciaria y del Grupo Popular, 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.

Fiduciaria Popular, ante la pandemia global del Virus Covid-19, ha tomado medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. De esta forma, se mantuvieron la mayor parte de sus áreas trabajando de forma remota bajo un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantizó la continuidad de operaciones y el resguardo de la información. Actualmente la Fiduciaria se mantiene

Analista: Esteban Peñalillo  
esteban.peñalillo@feller-rate.com

**Sobre el fideicomiso y su programa de emisiones:**



**FIDEICOMISO BONA CAPITAL**

INFORME TRIMESTRAL – OCTUBRE 2021

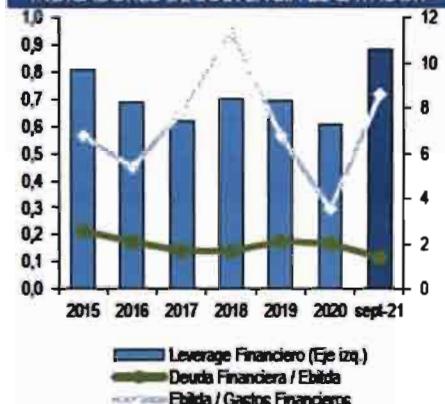
	Jul. 2021	Oct. 2021
Solvencia	A	A
Perspectivas	Estables	Estables

*\*Detalle de calificaciones en Anexo.*

**EMISIÓN DE VALORES DE RENTA FIJA FIDEICOMISO**

Emisión Total	RD\$ 250.000.000
Emissiones	Múltiples
Valor Individual	RD\$ 1.000
Periodicidad Interés	Trimestral
Pago de Capital	Al Vencimiento
Garantía	No posee
Duración	10 años a partir de la fecha de emisión

**EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO E INDICADORES DE SOLVENCIA EL CATADOR**



**FUNDAMENTOS**

La calificación "A" asignada a las emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03-FP (Fideicomiso Bona) responde a una estructura que estará formada por una cartera de activos cuyo valor es superior al monto del programa, con una fuerte capacidad de generación de flujos asociados a contratos de alquiler con nula vacancia esperada, además de la presencia de cuentas de reserva que actuarán como resguardos financieros.

En contrapartida, la calificación considera que los flujos de alquiler provendrán, principalmente, de sus fideicomitentes, quienes forman parte del mismo grupo empresarial y que participan en rubros altamente competitivos, expuestos a los ciclos económicos y que presentaron relevantes presiones a raíz del avance de la pandemia de COVID-19.

El Fideicomiso Bona está formado por un conjunto de bienes raíces de propiedad de las empresas El Catador, S.A. (El Catador) y Bona, S.A. (Bona), quienes son los fideicomitentes. Ambas empresas reúnen las actividades empresariales de la familia Bonarelli Schiffino, quienes poseen más de 50 años en el rubro gastronómico en República Dominicana.

El Catador es el principal importador y distribuidor de vinos y otros productos relacionados en República Dominicana, con más de 40 años de experiencia, mientras que Bona es una empresa con más de 30 años dedicada a la gestión gastronómica, administrando múltiples restaurantes con fuerte posicionamiento en el mercado local.

La gestión de los activos inmobiliarios recae en los fideicomitentes, salvo en el caso de ARS Monumental, mientras que la gestión fiduciaria es realizada por Fiduciaria Popular, S.A. Esta última está calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

Ambos fideicomitentes participan en industrias que se han visto fuertemente afectadas por el avance de la pandemia. En el caso de Bona, durante el año 2020 debieron cerrar sus locales para la atención a público y operar a través de formato *delivery* o *take out*, lo que representa menos del 50% de las ventas mensuales de la compañía. Sin embargo, en los últimos meses, la operación de sus locales ha evidenciado una gradual recuperación, en función de la flexibilización de las restricciones a la movilidad, lo que, a la fecha del informe, les ha permitido operar con atención a público, pero sujeto a restricciones horarias.

Cabe destacar que, producto de la crisis sanitaria, Bona y el Fideicomiso llegaron a un acuerdo para diferir el pago del 50% del alquiler entre marzo y diciembre de 2020, el cual se pagará durante 2021.



## PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que el caso base presentado (incluyendo la estructura de capital, cuentas de reserva y ocupación de los inmuebles) se mantenga estable durante toda la vida de las emisiones.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable, pero podría ocurrir ante una mejora en la solvencia de sus inquilinos y fideicomitentes.

ESCENARIO DE BAJA: Podría ocurrir ante un deterioro sostenido de la solvencia de los inquilinos y fideicomitentes, que afecte el pago de los alquileres al Fideicomiso.

### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

#### FORTALEZAS

- Emisión estructura sobre activos cuyo valor es muy superior al monto del programa de emisiones.
- Cartera de activos inmobiliarios en alquiler sin vacancia y con una fuerte capacidad de generación de flujos respecto del servicio de deuda de las emisiones.
- Presencia de resguardos financieros como cuentas de reservas para servicio de la deuda.
- Activos administrados por sus fideicomitentes, empresas con más de 30 años de experiencia en sus rubros y fuerte posición de mercado.

#### RIESGO

- Cartera de activos concentrados por arrendatarios, los cuales son parte de un mismo grupo empresarial.
- Activos concentrados principalmente en Santo Domingo.
- Arrendatarios participan en industrias altamente competitivas, expuestas a los ciclos económicos y en la actualidad, a los efectos de la pandemia de Covid-19. Esto último, no obstante, con una gradual mejora en los últimos meses, en función del plan de apertura implementado por la autoridad nacional.
- Riesgo de refinanciamiento para el pago de capital de la emisión en el año 10, mitigado por cuentas de reserva y capacidad de generación de flujos de los activos.



## CAPITULO XI.- RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES Y MECANISMOS DE COBERTURA

### 11.1 Riesgos del Programa de Emisiones

- **Riesgo de incumplimiento de pago de intereses:** *el negocio de los inquilinos es propio de industrias altamente competitivas y expuestas a los ciclos económicos. Su capacidad de pago puede verse afectada por distintas razones tanto macroeconómicas como por mala administración, esto traería como consecuencia incumplimientos del pago de los alquileres afectando el pago de intereses de las emisiones, **Mitigante: este riesgo es inherente. Sin embargo, cabe destacar que los negocios de los inquilinos que componen el 99% de las rentas son negocios con trayectorias de liderazgo en sus respectivos sectores. Cabe destacar que son marcas emblemáticas de la gastronomía casual dominicana por más de 30 años. Por otro lado, el fideicomiso cuenta con dos pagos de cupones en reserva como mecanismo de cobertura.***
- **Riesgos Operacionales y de Administración:** *este riesgo está relacionado al riesgo de incumplimiento en la gestión correspondiente al fiduciario.*
- **Riesgo de incumplimiento de pago de capital:** *el riesgo de que el monto necesario para la amortización de capital, conforme el listado indicado en el numeral 10 del acápite 12.1 no sean suficientes al vencimiento de los valores del fideicomiso. **Mitigante:** La fiduciaria procedería con la enajenación de los activos inmobiliarios a fin de cumplir con la amortización del capital. Por otro lado, el fideicomiso cuenta con una reserva del 30% del capital adeudado como mecanismo de cobertura.*
- **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. Para esto el agente colocador realizará las gestiones de monitoreo del comportamiento de los valores en el mercado secundario pudiendo intervenir dentro de sus posibilidades.*

- **Riesgos Legales:** de ocurrir cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes del presente Programa de Emisiones el rendimiento y la operatividad del fideicomiso pueden verse afectadas.
- **Riesgo de Mercado:** factores de riesgo relacionados a la inflación y las tasas de intereses que pudieran crear una variación en las tasas de rendimiento real de los valores emitidos por el fideicomiso. Asimismo, se considera el impacto que el mercado tendrá en la asignación de precio de los valores emitidos por el Fideicomiso en las transacciones de compra y venta.
- **Riesgo país** riesgos de cambio en la política monetaria, eventos políticos, sociales y económicos que puedan generar cambios significativos en la situación económica del país y por ende en el mercado inmobiliario.
- **Riesgos asociados al tipo de activo del fideicomiso:**

- **Riesgo por concentración de inquilinos.** La concentración de inquilinos se traduce en que los mts2 arrendables están concentrados en dos empresas. Si uno de estos inquilinos decide prescindir del contrato la ocupación de los locales se verá afectada y por consecuencia el flujo de efectivo destinado al pago de los intereses de los tenedores se verá reducido.
  - **Riesgo Inherente al negocio inmobiliario.** Este riesgo corresponde al riesgo de la sensibilidad a los ciclos económicos igualmente los activos están sujetos a devaluarse a lo largo del tiempo.
  - **Riesgo por devaluación:** Los inmuebles podrían devaluarse durante el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones.
- 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. Como mecanismo de cobertura, el fideicomiso contempla la separación en una cuenta reserva de: a) el 30% del capital colocado y b) el monto equivalente al pago de dos cupones.
- **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:** la mayoría de los inmuebles se encuentran en el Distrito Nacional.

- **Riesgos Asociados a la Pandemia (COVID-19):** ambos Fideicomitentes participan en industrias que se han visto fuertemente afectadas por el avance de la pandemia, sobre todo durante el año 2020 que se vieron obligados a cerrar sus locales para la atención al público. Producto de esta situación el fideicomitente Bona y el fideicomiso llegaron a un acuerdo para diferir el pago del 50% del alquiler entre marzo y diciembre de 2020, que se pagaría durante el 2021. Este acuerdo consiste en pagos mensuales. A la fecha de elaboración del presente esta cuenta por cobrar del Fideicomiso tiene un balance de RD\$50,000,000.00 con la expectativa de ser liquidada por completa antes de concluir el 2021 en curso. Producto de los resguardos financieros del fideicomiso y la holgura de sus indicadores, no se espera un impacto en la clasificación de riesgo del fideicomiso por esta situación. **Mitigante:** ambos negocios optaron por diversificarse y empezaron a operar a través de formato entrega a domicilio o take out ("para llevar"). Los avances con la vacunación de la población y los protocolos para enfrentar los contagios han permitido que los fideicomitentes vuelvan a abrir sus locales. Durante el periodo que dure la crisis sanitaria, El Catador se ha enfocado en potenciar las ventas del canal directo, el cual corresponde a las tiendas físicas y a la entrega via delivery, así como desde el ultimo trimestre la venta a través del internet. Producto de esto los ingresos de El Catador aumentaron un 34.6%



## 11.2 Mecanismo de Cobertura

El fideicomiso contempla mecanismos de cobertura de pago de capital e intereses. A continuación, un desglose de los mecanismos de cobertura:

- 1. Mecanismo de Cobertura para el Pago de Capital:** El Fideicomiso contempla la condición de que se creará una reserva de capital equivalente al 30% del capital que sea colocado. Esta reserva se constituirá con el flujo de caja excedente resultante después del pago de intereses a los tenedores. Esta reserva empezará a conformarse a partir del primer pago de interés de los valores de la primera emisión hasta cumplido el quinto año de haberse emitido la primera emisión, es decir, que se alcanzará su monto durante los primeros cinco (05) años de iniciar las colocaciones. Esta reserva será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones.

**Los montos y la periodicidad con qué estos serán separados del flujo de caja excedente serán determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso y será comunicado a la Fiduciaria para su autorización y ejecución.**

- 2. Mecanismo de Cobertura para el Pago de Intereses:** el Fideicomiso mantendrá en todo momento una reserva que cubra 6 meses de intereses (es decir 2 pagos de cupones trimestrales) para cada Emisión. El monto necesario para crear esta reserva será descontado previo a transferir a los Fideicomitentes el monto captado por la colocación de cada Emisión de Valores, conforme el uso previsto para dichos fondos. Esta reserva será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones.

En caso de que no exista liquidez para el pago de los intereses trimestrales se recurrirá al uso de la cobertura del pago de intereses. En este sentido, esto podría ocurrir hasta dos pagos de intereses continuos. Si se llegara a utilizar el mecanismo de reserva del pago de intereses, el Comité Técnico dispondrá su reposición en un plazo menor a cuarenta y cinco días (45) calendarios siempre y cuando exista flujo de caja disponible en el Fideicomiso. El Comité Técnico deberá comunicar este mandato a la Fiduciaria mediante comunicación escrita o correo electrónico. Durante este mismo plazo la Fiduciaria deberá reponer los fondos necesarios para reestablecer el Mecanismo de Cobertura de Pago de Intereses.

Para el momento en que no existan fondos para la liquidación de un tercer pago de intereses se recurrirá a la enajenación de los inmuebles acorde a lo establecido en el artículo 11.1 del Acto Constitutivo del Fideicomiso. La reserva realizada mediante el mecanismo de cobertura para el pago de capital será utilizada para la amortización de los valores de fideicomiso de renta fija

## CAPITULO XII.- ESTRUCTURA Y REGIMEN LEGAL DEL PROGRAMA DE EMISIONES

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, los Fideicomitentes propietarios de los inmuebles 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.

<b>1. Denominación del Fideicomiso</b>	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario BONA CAPITAL No. 03 – FP
<b>1.1 Plazo de Duración y Objeto del Fideicomiso</b>	El plazo de duración del fideicomiso es de veinte (20) años.
	<p>El Objeto del fideicomiso es el siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso con el fin ulterior y exclusivo de respaldar el Programa de Emisiones aprobado por la SIMV;</li> <li>2. Obtener recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso mediante el</li> </ol>

	<p>Programa de Emisiones y otorgar estos recursos obtenidos a Los Fideicomitentes para uso por estos últimos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>como capital de trabajo en sus respectivas empresas;</li> <li>para sustitución de pasivos;</li> <li>para la adquisición de nuevos inmuebles.</li> </ol>
<b>2. Fecha de Suscripción del Acto Constitutivo</b>	15 de julio del 2019.
<b>3. Régimen Legal y Normas aplicables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;</li> <li>➤ Reglamento de Aplicación de la Ley 189-11, Decreto No. 95-12;</li> <li>➤ Ley No. 249-17 del Mercado de Valores;</li> <li>➤ 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 este;</li> <li>➤ Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, (R-CNV-2013-26-MV), modificada por la R-CNMV-2018-07-MV;</li> <li>➤ 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.;</li> <li>➤ Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV).</li> <li>➤ 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).</li> </ul>
<b>4. Destinación específica de los activos del Fideicomiso</b>	<p>El destino de los activos es el emplear su actividad económica actual.</p> <p><b>Los activos de El Catador:</b> son las tiendas, oficinas corporativas y almacenes de esta empresa.</p> <p><b>Los activos de Bona:</b> se desempeñan como parte de la marca Pizzarelli.</p>
<b>5. Aspectos contables</b>	<p>El Fideicomiso mantendrá independencia contable entre los demás administrados por La Fiduciaria y entre la contabilidad propia de la fiduciaria.</p> <p><b><i>Por definición el fideicomiso, es un patrimonio autónomo e independiente. Por lo tanto, también mantendrá independencia contable de sus originadores o fideicomitentes.</i></b></p>
<b>6. Derechos económicos</b>	Los Valores emitidos por el fideicomiso son Valores de Renta Fija.
<b>7. Vigencia del Programa de Emisiones</b>	Hasta tres (3) años máximo
<b>8. Procedimiento de valoración de los Activos del Fideicomiso</b>	<p>Conforme lo indicado en la NIIF.</p> <p>Referencia: Numeral 7.2 <i>Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso</i> del presente Prospecto.</p>



<p><b>9. Política de endeudamiento</b></p>	<p>Ante eventualidades que puedan surgir en el desarrollo operativo del Fideicomiso, la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos bancarios o incurrir en deuda de cualquier tipo, de manera directa o indirecta, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, créditos con garantía o sin garantía, programa de emisiones de oferta pública adicionales, financiamientos con o sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso y/o de los Activos Inmobiliarios; en el entendido, que mientras se encuentre vigente y no haya sido saldada alguna Emisión de Valores efectuada con cargo al Fideicomiso, cualquier endeudamiento incurrido o asumido por la Fiduciaria conforme al presente Artículo debe corresponder a los siguientes indicadores financieros:</p> <p>a) Deuda Total/EBITDA&lt;3x b) Cobertura servicio de deuda por EBITDA&gt;=1.5x</p> <p>Cuando el endeudamiento del fideicomiso altere los indicadores financieros aquí expuestos, el mismo debe ser autorizado por la asamblea de tenedores. El objetivo de incurrir en deuda adicional está contemplado exclusivamente para eventualidades que puedan surgir en el desarrollo operativo del esquema operativo de los activos del Fideicomiso.</p>
<p><b>9.1. Política de Inversión del Fideicomiso</b></p> 	<p>La Fiduciaria sólo estará obligada a invertir sumas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso si (i) el Fideicomiso cuenta con excedentes de ingresos netos y además (ii) se encuentra disponible efectivo en la Cuenta de Reservas de los Mecanismos de Cobertura. 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 documento y en el Acto Constitutivo.</p> <p><b>Instrumentos de Inversión.</b> Los fondos provenientes de la Cuenta de Reserva y cualquier exceso de liquidez que reciba la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, podrán ser invertidos por la Fiduciaria en (i) instrumentos financieros a corto plazo emitidos por Instituciones Financieras de la República Dominicana reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros cinco (5) bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, y en (ii) valores de oferta pública de renta fija de entidades inscritas en el RMV con una calificación de riesgo de grado de inversión. Dichas inversiones serán efectuadas por la Fiduciaria con un criterio de preservación del capital.</p>
<p><b>10. Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo del patrimonio del fideicomiso</b></p>	<p><b>La fuente de pago de las obligaciones de intereses y capital de los valores provendrá del flujo de caja que generen los activos subyacentes. Adicionalmente, para la amortización del capital y el pago de intereses se contará con los Mecanismos de Cobertura descrito en el capítulo 11.2 del presente prospecto.</b></p>
<p><b>11. Forma de Cálculo y destino residual del Patrimonio</b></p>	<p>La liquidación del Fideicomiso será efectuada mediante transferencia por la Fiduciaria de los bienes que resten en el Patrimonio (luego de haber saldado todas las deudas y obligaciones del Fideicomiso frente a tenedores de Valores y terceros, por Emisiones, financiamientos, obligaciones o por cualquier causa) a favor de Los Fideicomisarios. Cada Fideicomitente en calidad de Fideicomisario recibirá cada activo que aportó conforme se encuentren disponible en el patrimonio del fideicomiso.</p> <p>El residual de cada fideicomitente será calculado en base a la Proporción de Valor Aportado. La Proporción de Valor Aportado está plasmada en el cuadro que lista los inmuebles aportados al Fideicomiso y en el capítulo VII del presente Prospecto de Emisión.</p>

<b>12. Procedimiento para la sustitución de:</b>	
<b>12.1 El Administrador de los activos</b>	<p>El Comité Técnico tendrá la facultad de sustituir el 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. 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.</p> <p>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. El Comité Técnico 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.</p>
<b>12.2 La Fiduciaria</b>	<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 de Programa de Emisiones 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.</p> <p>Referencia: numeral <i>13.1.1 Causales y Procedimiento para la Sustitución del Fiduciario</i> del Presente Prospecto.</p>
<b>12.3 La Calificadora de Riesgos</b>	<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><b>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.</b></p>
<b>13. Modificaciones al contrato del Programa de Emisiones</b>	<p>El Contrato del Programa de Emisiones del Programa 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>
<b>14. Solución de Controversias entre el Fiduciario y el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, en relación con el</b>	<p><b>Período de Negociación:</b> Ninguna de las Partes podrá someter cualquier litigio, controversia o reclamación ante cualquier jurisdicción sin haber agotado antes un proceso de negociación que deberá iniciarse con una notificación escrita a la contraparte que deberá contener:</p>



**Programa de Emisiones:**

- La identificación de las diferencias o reclamaciones existentes; la designación de una o varias personas con la autoridad para discutir los temas en conflictos;
- La intimación a la contraparte para que designe a su representante en la negociación en un plazo que no deberá de exceder los tres (3) días hábiles; y
- La invitación a concurrir a una reunión para dar inicio a la negociación, indicando el día, la hora y el lugar en que se llevará a cabo. El período de negociación se iniciará de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión.

En caso de que el proceso de negociación resulte infructuoso o las Partes no lleguen a un acuerdo en el plazo establecido, todo litigio, controversia o reclamación que surja en ocasión de la ejecución, validez, interpretación, nulidad o cualquier otra causa será resuelto ante los Tribunales ordinarios del Distrito Nacional de la República Dominicana.

**15. Acciones por incumplimiento del Fiduciario y/o el representante de tenedores**

Para la Fiduciaria las estipuladas en el artículo 3.10 del Acto Constitutivo del Fideicomiso y para el Representante de Tenedores las estipuladas en el artículo 11.3 del Contrato del Programa de Emisiones.

**CAPITULO XIII.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES**
**13.1 Entidad Fiduciaria**

Fiduciaria Popular, S.A. es el administrador del patrimonio fideicomitido de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario BONA CAPITAL No. 03 – FP.

**13.1.1 Causales y Procedimiento para la Sustitución del Fiduciario**

De acuerdo al artículo 39 de la Ley 189-11, los fideicomitentes podrán 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 los fideicomitentes 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 Programa de Emisiones 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 es la firma de auditores Deloitte, cuyas generales se detallan a continuación:

Deloitte RD, S.R.L.  
 Contacto: Jaime Brugal  
 Calle Rafael Augusto Sanchez No. 65, Edif. Deloitte, Santo Domingo, R.D.  
 Tel.: 809-563-5151; Fax: 809-563-8585  
 Registro Nacional de Contribuyes No.: 1-30-23844-8  
 Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R. D.: 99335  
 Registro en la SIMV como Auditor Externo: SIVAE-025



Los informes de los estados financieros auditados se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro de la SIMV. La firma Deloitte se encuentra inscrita en la SIMV desde la fecha 07/03/2012.

El auditor externo auditará anualmente al fideicomiso. Asimismo, al momento de liquidación y cierre del Fideicomiso se realizará una auditoria 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, la fiduciaria tendrá la discreción de remover y sustituir al auditor externo en cualquier ocasión que lo considere necesario.

### 13.3 Representante de la Masa de Tenedores

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

**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](http://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 del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso para fungir como Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso del presente Programa de Emisiones. Son aplicables al representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso las normas de los representantes de la masa de obligacionistas y normativas complementarias. De conformidad con los requerimientos de la normativa aplicable, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso ha realizado la siguiente declaración jurada:

PRIMERO: Que comparece en calidad de REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO de cada una de las Emisiones que componen el PROGRAMA DE EMISIONES para dar cumplimiento a la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada número cuatro, siete, nueve, guion, cero, ocho (No. 479-08) de fecha once (11) de diciembre de dos mil ocho (2008) modificada por la Ley número treinta y uno guion once (No. 31-11) de fecha diez (10) de febrero del año dos mil once (2011), a la Ley número doscientos cuarenta y nueve guion diecisiete (Ley No. 249-17) del Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), al Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Decreto número seis, seis, cuatro, guion, doce (No.664-12), de fecha siete (7) de diciembre del año dos mil doce (2012) y su modificación, en especial sus artículos 60 y 61, a las disposiciones establecidas en la Norma Letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) del cuatro (4) de octubre del año dos mil trece (2013) que contiene la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores; y a las demás normativas que regulan dicho mercado, 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 aplicable al efecto; SEGUNDO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. está en pleno ejercicio de sus derechos civiles; TERCERO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. es el REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO de todas las Emisiones que componen el Programa de Emisiones de oferta pública de Valores de Fideicomiso emitidos por FIDUCIARIA POPULAR, S. A. con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores de fideicomiso denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL No. 03 – FP" por un monto de hasta DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS (DOP 250,000,000); CUARTO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no es deudora del Emisor; QUINTO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no tiene una relación de control o de sujeción o dependencia a las decisiones del Emisor ni existe ninguna relación de propiedad, negocios, dependencia, control accionario o corporativo o parentesco entre el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso y SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.; SEXTO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no está controlada conjuntamente con el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso directa o indirectamente, por una misma entidad matriz; SÉPTIMO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no es titular del diez por ciento (10%) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso, 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; OCTAVO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. en la composición de sus acciones o cuotas sociales no consta que el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso posee más de diez por ciento (10%) de su capital social o de una entidad que a su vez la controle directa o indirectamente; NOVENO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no posee administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados, así como ascendientes, descendientes y cónyuges, que tengan conflictos de interés con el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso; DÉCIMO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. es una sociedad de nacionalidad dominicana, domiciliada en el territorio nacional; la cual no es administradora, gerente, comisario de cuentas o empleada del Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso, ni de sociedades titulares de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso o de las cuales el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más; que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no garantiza la totalidad o parte de los compromisos del Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso; que a SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no le ha sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título; UNDÉCIMO: Que en caso de que en el ejercicio de las funciones de SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. como REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO, surgieren relaciones entre ésta y el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso que implicaren conflictos de intereses, SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. se abstendrá de continuar actuando como tal, además de que renunciará al cargo mediante asamblea general ordinaria de los obligacionistas e informará esta circunstancia como hecho relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana; DUODÉCIMO: Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L., no es el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso, ni las personas jurídicas o físicas vinculadas a éste, ni sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad y cónyuges; DECIMOTERCERO: Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no tiene conflicto de interés conforme lo define la Ley número doscientos cuarenta y nueve guion diecisiete (249-17) de Mercado de Valores de la República Dominicana; DECIMOCUARTO: Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no garantiza la totalidad o parte de los compromisos del Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso, ni otorga mecanismos de cobertura o garantías a las emisiones del Programa de Emisiones del Fideicomiso; DECIMOQUINTO: Que a SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no le ha sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título; DECIMOSEXTO: Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no ha incumplido sus obligaciones como representante de la masa de tenedores de valores en otra emisión de valores; DECIMOSEPTIMO: Que la sociedad SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no es miembro del Consejo de Administración, de la Gerencia, comisario de cuentas, administrador, gerente, o empleado del Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso, o de las sociedades titulares de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor con cargo al

patrimonio del Fideicomiso, o de las cuales el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más, así como todos sus ascendientes, descendientes y cónyuges, ni posee ejecutivos, miembros del consejo de administración, empleados, accionistas o asesores de FIDUCIARIA POPULAR, S. A. o de cualquier empresa que forme parte de su grupo económico, ni del o los fideicomitentes, ni miembros del agente colocador de los valores emitidos, ni miembros del administrador de los activos del Fideicomiso, ni miembros del custodio de los valores de fideicomiso, ni inversionista de los valores, ni miembros de la empresa calificadora de riesgo de los valores; DECIMOCTAVO: Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no brinda asesoría en materia de oferta pública de valores; DECIMONOVENO: Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no ejerce funciones de asesoría al Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso en materia relacionada con la oferta pública de valores; VIGÉSIMO: Que esta declaración se realiza en cumplimiento del artículo doscientos treinta y tres (233) de la Ley número dos, cuatro, nueve guion diecisiete (Ley No. 249-17) del Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), así como de los artículos setenta (70) acápite letra b) y noventa y ocho (98) 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); así como en virtud de lo establecido en los artículos sesenta (60) y sesenta y uno (61) del Reglamento de Aplicación de la Ley sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana, dictado mediante Decreto Número Seiscientos Sesenta y Cuatro guion Doce (664-12) de fecha siete (7) de diciembre del año dos mil doce (2012) y su modificación.

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

Para los fines del presente Prospecto de Emisión, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso manifiesta y declara que no se encuentra inhabilitado para desarrollar sus funciones de conformidad con lo previsto en el Artículo 233 de la Ley del Mercado de Valores. En ese sentido, no podrán fungir como representante de tenedores:

- 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 esta ley.
- 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 del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, además de las facultades que se le otorguen mediante la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso. Especialmente corresponde al Representante de la Masa de Tenedores de los Valores de Fideicomisos el ejercicio de todas las acciones judiciales que competan a la defensa de los intereses comunes de sus representados.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1- Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 2- Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 3- Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de valores en la cual intervendrá con voz pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.
- 4- Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 5- Remitir a la 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 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;

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;

b) 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;

c) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión;

d) 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 BONA CAPITAL No. 03 – 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 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 del Programa de Emisiones 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

**Dado que el presente fideicomiso emite valores de renta fija, cualquier decisión de la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso que pueda afectar negativamente los intereses de los Fideicomisarios, debe contar con la aprobación de estos, siempre y cuando el Fideicomiso no esté en incumplimiento de pago de intereses o capital.**

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:

- Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;*
- Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de Emisiones;*
- Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de Emisiones; y*
- Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de Emisiones.*

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:

- La Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones;*
- La ley del mercado de valores;*
- El Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores - Decreto 664-12;*
- La Norma que Establece Disposiciones sobre las Atribuciones y Obligaciones del Representante de Tenedores de Valores en Virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores: CNV-2008-03-EV;*
- El Contrato de Emisión del Programa de Valores de Fideicomisos objeto del presente Prospecto de Emisión y este último;*
- La Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV de fecha 4 de octubre de 2013; y*
- La Declaración Jurada del Representante de la Masa de Tenedores del Presente Programa de Emisiones 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:

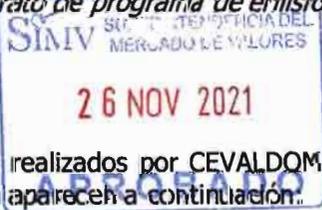
**Artículo 490.- Asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de fideicomiso.** En el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión, debe preverse la existencia de una asamblea de tenedores de valores. La asamblea de tenedores de valores es el máximo órgano de decisión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

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

- a) Aprobar las modificaciones al contrato de programa de emisiones y sus anexos;
- b) Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio separado o del patrimonio autónomo en los términos previstos por el acto constitutivo de fideicomiso o en el contrato de programa de emisiones de los valores 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 programa de emisiones 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 programa de emisiones y en el prospecto de emisión.



### 13.5 Depósito de Valores

Los pagos de rendimientos y capital serán realizados por CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. en condición de Agente de Pago. Su domicilio e información aparecen a continuación.



#### **CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A.**

Gustavo Mejía Ricart No. 54, Edificio Solazar Business Center, piso 18, Sto. Dgo., Rep. Dom.

Tel.: (809) 227-0100; Fax: (809) 562-2479; [www.cevaldom.com](http://www.cevaldom.com)

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

Registro ante la SIMV bajo en No. SVDCV-001

Representante Legal: Laura Hernandez

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 Depósito Centralizado de Valores, 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 del Programa de Emisiones 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](http://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

Los fideicomitentes. Cada fideicomitente administrará el inmueble que aporte al fideicomiso.

### 13.8 Bolsa de Valores

La bolsa de valores donde se llevará a cabo la colocación primaria de los valores objeto del presente Prospecto es la Bolsa de Valores de la República Dominicana. Sus datos generales son:

 <p>Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana</p>	<p><b>Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD)</b>          José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales, Sto. Dgo., Rep. Dom.          Tel: 809-567-6694; <a href="http://www.bolsard.com">www.bolsard.com</a>;          Representante Legal: Freddy Radhames Dominguez Castro</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, ni el Emisor ni los Fideicomitentes tienen ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con la BVRD.

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

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

	<p><b>Tasaciones Exactas, S.R.L.</b>  <b>Contacto: Ing. Eddy Valeriano María</b>          Calle Lorenzo Despradel, No.3 Norte, Los Prados, Santo Domingo.          Tel.: 809-548-6130; <a href="mailto:tasaciones.exactas@gmail.com">tasaciones.exactas@gmail.com</a>; RNC: 1-01-54518-6          T-056-01-01 - Registro de Tasadores de la Superintendencia de Bancos          249 – Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO)          11596- Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA)</p>
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

No existe ninguna relación de propiedad o de negocios o de parentesco alguno entre la Fiduciaria, sus principales accionistas y socios, los fideicomitentes y Tasaciones Exactas, S.R.L. El tasador de los inmuebles que componen el Patrimonio del Fideicomiso empleará un ejercicio de tasación por lo menos una vez al año.

## CAPITULO XIV.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

### 14.1 Identificación General



**FIDUCIARIA POPULAR** APROBADO

RNC: 1-30-95410-2



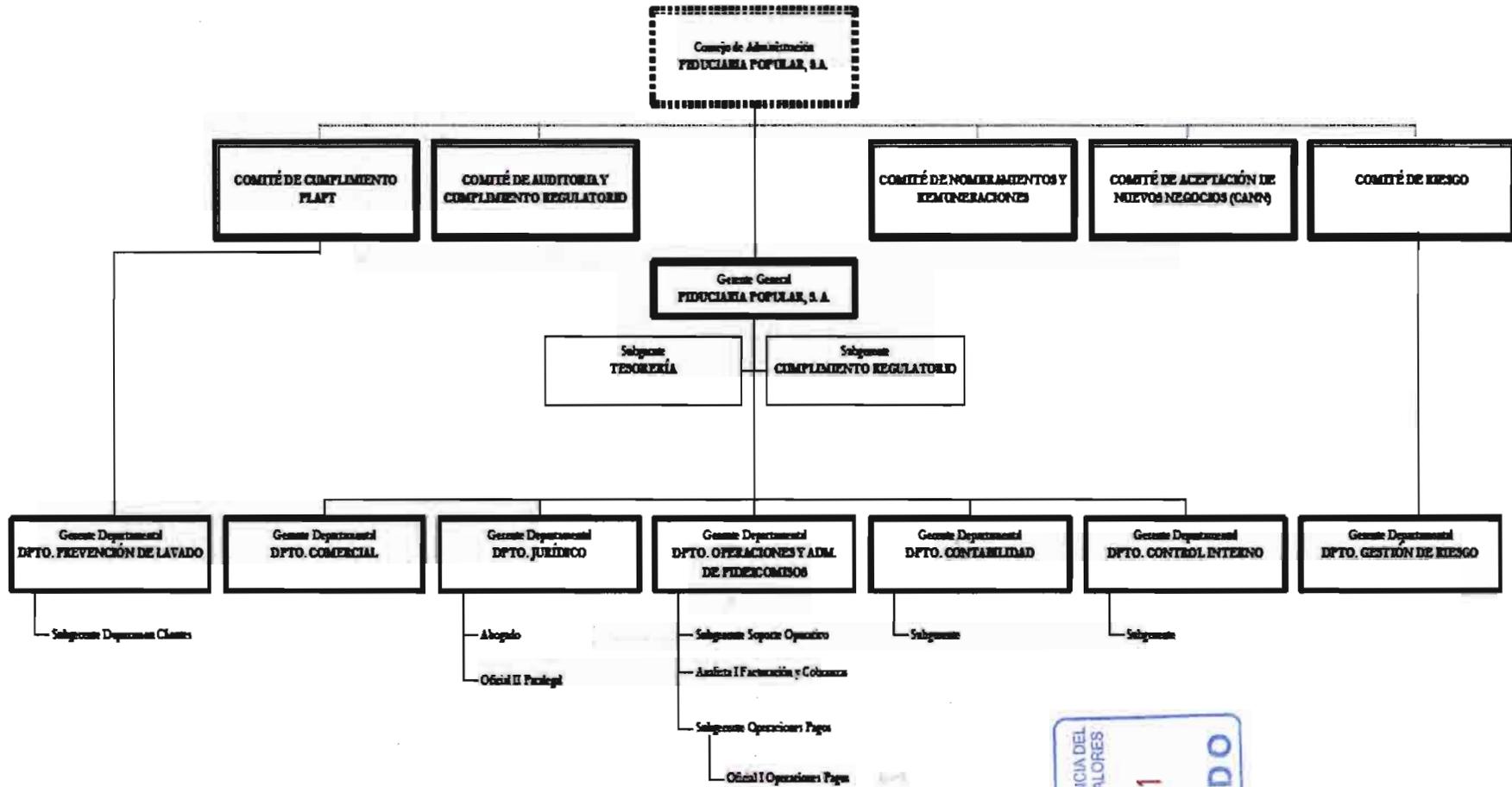
**Fiduciaria Popular, S.A.** es una empresa con el objeto de ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana. Posee domicilio social en la Ave. Abraham Lincoln No 1057, Edificio Mil 57, piso 05, Ensanche Piantini, Sto. Dgo, D.N., Rep. Dom. Posee Registro Mercantil bajo el 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](mailto: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:



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

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

Por parte del Grupo Popular:

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

Por parte de la Fiduciaria Popular:

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



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

#### **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 Solustrust 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 2018 Fiduciaria Popular, S. A. tiene 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 sub-gerencia de operaciones y administración es responsable de que la facturación, cobro y en su caso provisión de honorarios fiduciarios, y constitución de estimaciones de cuentas por cobrar se realicen conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y demás lineamientos normativos que al efecto dicte la Dirección General de Impuestos Internos, la Superintendencia de Bancos y/o la Superintendencia 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 47 años de experiencia en el Banco Popular Dominicano y su casa matriz, el Grupo Popular. Actualmente desempeña los siguientes roles dentro del Grupo Popular:

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

*Miembro del Consejo de AFP Popular.*

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

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

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

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

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

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

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

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

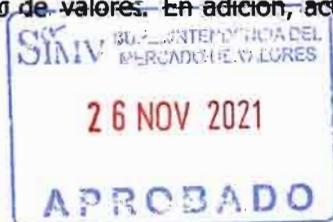
**Rafael A. Rodríguez, Vicepresidente del Consejo.** Después de finalizar sus estudios de contabilidad inició su carrera profesional en el Banco de Nova Scotia, y luego, pasó al Banco Popular Dominicano donde desarrolló una carrera de más de 40 años alcanzando la posición de Vicepresidente Ejecutivo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

**Manuel Matos G., Secretario del Consejo** Licenciado en Derecho cum laude egresado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra; 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. 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). Es actualmente Vicepresidente Área de Cumplimiento del Grupo Popular, S.A.; Miembro del Consejo de Administración de la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A.

**Leonardo R. Ariza, Miembro del Consejo** Presidente del Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio del Consejo de Administración de Fiduciaria Popular, S.A.; Es Gerente General-Co Propietario de Inversiones Mix M.F.; Presidente de Centro Económico, S.A.; Ha sido Presidente del Consejo de Administración de Grupo ALDOCA; Ha sido Presidente de Alambres Dominicanos, S.R.L, Industrial Gamma, S.R.L y Piezas Plásticas, S.R.L; Fue asesor de PED, S.R.L y Transportes, S.R.L.; Gerente General de Talleres Delta Comercial, CxA; Es Ingeniero Mecánico egresado de la Universidad de Puerto Rico.

### **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 Gerente 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 Institucional y Banca de Inversión. Dentro de sus dos distintas áreas dirige un equipo de más de veinte personas. En el Área Institucional dan el servicio a una cartera de más de doscientos clientes institucionales, para los cuales ha diseñado respuestas que luego han enriquecido la oferta de productos del Popular. Su comprensión de las dimensiones de planificación financiera, tesorería y relaciones con bancos corresponsales lo capacitan para tener una visión completa de las posibilidades y necesidades de cada uno de los interlocutores con los que se relaciona. Desde el área de banca de inversión ha logrado posicionar la marca Popular a nivel de los más altos estándares internacionales, habiendo estructurado financiamientos con bancos internacionales y habiendo estructurado esquemas de levantamiento de capital alternativo mediante el mercado de valores. En adición, actualmente es miembro de los consejos de administración de AFI Popular y Fiduciaria Popular.



**Miguel E. Núñez Pérez, Miembro del Consejo**

2018 - Actualidad: Miembro del Consejo de Administración de Fiduciaria Popular, S.A.

2012 - Actualidad: Vicepresidente Ejecutivo Administración de Crédito del Banco Popular.

2018 - Actualidad: miembro del Consejo de Administración de AFI Popular.

Se ha destacado como vicepresidente de Negocios Corporativos y Banca Corresponsal del BPD International Bank, presidente Inversiones Popular, S.A., vicepresidente del Área de Banca de Inversión del Banco Popular Dominicano y vicepresidente del Área de Análisis y Formalización de Créditos Empresariales y Personales de esta bancaria.

Economista con concentración en Finanzas Corporativas y Desarrollo Económico por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).

**José Manuel Cuervo, Miembro del Consejo**

2016-Actualidad: Gerente General Inversiones Popular, S.A.

2009-2016: Gerente de División, Vicepresidencia ÁREA DE Banca Empresas.

UNIBE - Florida International University (FIU), Sto. Dgo., D.N.

Masters of Business Administration MBA – Concentración Finanzas

**14.6 Principales Ejecutivos****Andrés I. Rivas P.**

**Gerente General, representante legal y gestor fiduciario.**

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.

**Karina M. Cabrera Ortiz**

**Gerente Control Interno**

Licenciada en Contaduría Pública de la Universidad Tecnológica de Santiago con una Maestría en Gerencia y Productividad en la Universidad APEC. Cuenta con más de 11 años de carrera en el Grupo Popular en diferentes áreas de operaciones y negocios donde ha adquirido una amplia experiencia en control de operaciones. Desde marzo del año 2013 se desempeña como Gerente de Operaciones 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.

**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 Jurídico**

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. 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 Jurídico Comercial de Fiduciaria Popular, S.A.

**Argenys Cedefio 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.

**Santo Ortega Rosario**  
**Gerente Contabilidad**

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 marzo del año 2013 se desempeña como Gerente de Contabilidad de Fiduciaria Popular, S.A.

**Deborah Morel Jansen**  
**Gerente Prevención Lavado de Activos**

Licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC), Mención Magna Cum Laude, posee Maestría en Negocios Internacionales en la Universidad Pompeu Fabra. A su vez posee Diplomado en Competencias Directivas de la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y Taller sobre la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo de la Asociación de Puestos de Bolsa (APV). Ha trabajado en el sector Bancario por más de 5 años. Su experiencia laboral incluye las áreas de Inteligencia Financiera y Cumplimiento. Posee la Certificación Anti Money Laundering Certified Associate por la Florida International Bankers Association (FIBA) y la Florida International University (FIU). Desde diciembre del año 2019 se desempeña como Gerente de Prevención Lavado de Activos y Oficial de Cumplimiento de Fiduciaria Popular, S.A.

**Juan A. Lama Slaiman**  
**Gerente de Gestión de Riesgos**

Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, UNIBE, posee Maestría en Dirección y Gestión Financiera, EAE Business School, Madrid, España. Ha completado varios diplomados y cursos en negocios fiduciarios. Posee Certificación de Anti Money Laundering Certified Associate por la Florida International Bankers Association (FIBA) y la Florida International University (FIU) y la ISO 31000 Risk Manager. Cuenta con más de 5 años de experiencia en el sector fiduciario

**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 20,000 millones, siendo el capital suscrito y pagado de DOP 16,285,969,140.00.

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

<b>Manuel A. Grullón</b>	Presidente	<b>Ernesto M. Izquierdo</b>	Miembro
<b>Marino D. Espinal</b>	Vicepresidente	<b>Marcial Najri</b>	Miembro
<b>Andrés E. Bobadilla</b>	Secretario	<b>Christopher Paniagua</b>	Miembro
<b>Manuel E. Jiménez F.</b>	Miembro	<b>Alex Pimentel M.</b>	Miembro
<b>José Armando Bermúdez M.</b>	Miembro	<b>Noris Perelló Abreu</b>	Miembro
<b>Adriano Bordas</b>	Miembro	<b>A. Alejandro Santelises</b>	Miembro
<b>Pedro G. Brache</b>	Miembro	<b>Erich Schumann</b>	Miembro
<b>Manuel Grullón Hernández</b>	Miembro	<b>Felipe Vicini Lluberés</b>	Miembro

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

Nombre	RNC/ Doc. de Identidad	% de Participación
1. PAR HOLDINGS, S.R.L	131777262	3.05%
2. Banley Investments Corp.	101845384	2.64%
3. AA LANDAS HOLDINGS LIMITED	130800197	2.01%
4. Manuel Alejandro Grullón Viñas	001-1646289-6	1.92%
5. Inversiones Gacela, S.A.	101843772	1.68%
6. Johny Investment Corp.	101843349	1.64%
7. Childs Enterprises Corporation	000100102	1.51%

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

#### 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.	2,999,999	99.99%
Manuel E. Jimenez Fernandez	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.

Los datos generales de Grupo Popular fueron descritos en el capítulo 14.7 del presente prospecto.

#### 14.10 Experiencia de la Fiduciaria

El presente Fideicomiso de Oferta Pública es el tercero 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.

#### 14.11 Autorización del Presente Programa de Emisiones

El presente programa de emisiones y la conformación del fideicomiso fue aprobada mediante (a) Segunda Resolución del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de El Catador, S. A., celebrada en fecha cinco (5) de octubre del 2017, modificada y ratificada por el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, de fecha diecisiete (17) de abril del 2018, la cual incluye uno de los inmuebles propiedad de El Catador dentro del Fideicomiso; (b) Segunda Resolución del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de los accionistas Bona, S. A., celebrada en fecha dos (2) de octubre del 2017, modificada y ratificada por el Acta de la Asamblea General de Accionistas de Bona, S. A. celebrada en fecha veintiséis (26) de marzo del 2018, la cual incluye un inmueble propiedad de Bona, S. A. al Fideicomiso, así como ajusta la descripción de algunos de los inmuebles aportados al Fideicomiso.

El presente Fideicomiso de Oferta Pública fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la primera Resolución de fecha 10 de junio del 2019, R-SIMV-2019-15-FOP, modificada por la primera resolución de fecha 28 de septiembre del 2021 R-SIMV-2021-28-FOP, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante "el Registro") bajo el No. de Registro SIVFOP-007 y en el Registro Nacional de Contribuyentes de la Dirección General de Impuestos Internos bajo el RNC: 1-32-00187-7.

## **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. poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el Contrato del Programa de Emisiones de valores de fideicomiso de oferta pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario.

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- Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos, que certifique el pago de la liquidación de impuestos del último período fiscal;



- 9- Informe Anual de Gobierno Corporativo remitido por el consejo de administración de la sociedad, acorde a la normativa vigente aplicable; y
- 10- 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 De Los Fideicomisos 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) 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; y
- 3) Carta de gerencia, para fines exclusivos de supervisión.

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 valorización 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.

**Trimestralmente**, 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.

Párrafo I del artículo 150 de la Ley del Mercado de Valores indica: 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.

## 15.4 Remuneración

La Fiduciaria devengará una comisión anual por administración fiduciaria equivalente al cero punto cuarenta y dos por ciento (0.42%) del valor en libros netos de los activos del Fideicomiso. Esta contraprestación será liquidada mensualmente a razón de 12 cuotas mensuales del cero punto cero treinta y cinco por ciento (0.035%) mensual de los activos del fideicomiso. A fin de cumplir con las actividades establecidas en la gestión del fideicomiso, la Fiduciaria podrá contratar profesionales expertos para la realización de cada una de las gestiones tendientes a lograr la correcta administración de los bienes fideicomitidos, quienes deberán ser seleccionados por los Fideicomitentes y aprobados por la Fiduciaria y cuyos honorarios profesionales serán por cuenta del patrimonio fideicomitado una vez haya sido constituido.

Por otro lado, devengará una comisión anual por la administración de la oferta pública equivalente al cero punto dieciocho (0.18%) del valor en libros de los valores colocados pagadera en cuotas mensuales del cero punto cero quince por ciento (0.015%).

En el siguiente cuadro mostramos un ejemplo de los flujos de efectivo derivados de la comisión por administración fiduciaria:

### Valores expresados en DOP

<b>Patrimonio Neto del Fideicomiso - (Dic, 2020)</b>	<b>734,050,000.00</b>
<b>Comisión Anual</b>	<b>0.42%</b>
<b>Comisión Liquidada Mensualmente</b>	<b>0.0350%</b>
Liquidación por cada mes del año	256,917.50
<b>Total de Comisión al cierre del año</b>	<b>3,083,010.00</b>
<b>ITBIS</b>	554,941.80



En el siguiente cuadro un ejemplo de la comisión por la Administración de la Oferta Pública:

<b>Monto Emitido y Colocado</b>	<b>Comisión</b>	<b>Monto</b>
RD\$ 250,000,000.00	0.18% (Anual)	RD\$ 450,000.00

## 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 por las leyes y normas aplicables.

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 fideicomitados 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 los Fideicomitentes 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, a los Fideicomitentes 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 de los fideicomitentes 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.

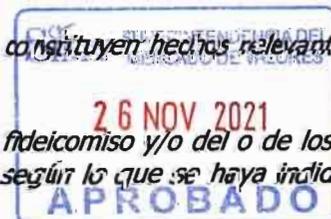
La comunicación de hechos relevantes por la Fiduciaria deberá ser efectuada según las formalidades establecidas en la Sección II.2 del Capítulo II, Título II (Información Relevante) del Reglamento No. 664-12 y la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado R-CNV-2015-33MV.

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 la 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 del programa 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 del programa de emisión 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 intereses de los tenedores de valores.

**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 durante los próximos diez (10) años. El ejercicio está basado en una tasa de ocupación de 100% de metros disponibles para el arrendamiento (es decir, en las condiciones actuales). **Los montos a continuación son expresados en Pesos Dominicanos y redondeados al número entero más cercano.**

<b>Supuestos</b>	
<b>Monto del Programa de Emisiones (en RD\$)</b>	<b>250,000,000.00</b>
Tasa de Interés del Programa (Fija - para fines del ejercicio)	9.95%
Tasa Cambiaria ( US\$1.00 x RD\$)	56.76
Reserva de Capital - [30% en el 5to año] (a)	75,000,000.00
Reserva de Intereses - [2 cupones trimestrales] (b)	12,437,500.00
Reserva Total requerida al cabo del 5to año ((a)+(b))	87,437,500.00
Comision Fiduciaria (valor en libro de los activos)	0.42%
<b>Honorarios Administracion Inmuebles - Anuales (US\$)</b>	
Inmuebles Catador	72,996.00
Inmuebles Bona	27,000.00
<b>Total Honorarios Administracion Inmuebles - Anuales (US\$)</b>	<b>99,996.00</b>
Comision Fiduciaria (administracion Oferta Pública)	0.18%
Tasa Promedio Rendimiento de Inversiones	8.00%
<b>Patrimonio (Diciembre 2020)</b>	<b>734,050,000.00</b>
<b>Deuda/Patrimonio</b>	<b>34.06%</b>



Año de la Emisión	2019	2020	2021	2022	2023
Cifras en Pesos Dominicanos	0	0	0	1	2
<b>Ingresos del Fideicomiso</b>					
Alquileres	48,751,614.00	227,161,898.50	272,274,737.02	233,388,473.87	245,057,897.56
Inversiones		870,053.77		2,195,000.00	3,395,000.00
Por Avaluo Comercial		37,800,000.00			
Otros ingresos		3,759,655.61	338,133.52		
<b>Total Ingresos</b>	<b>48,751,614.00</b>	<b>269,591,607.88</b>	<b>272,612,870.54</b>	<b>235,583,473.87</b>	<b>248,452,897.56</b>
<b>Comisiones y Gastos del Fideicomiso</b>					
Comisión Fiduciaria - Gestion fiduciaria	(752,913.00)	(3,248,196.47)	(2,895,391.85)	(3,083,010.00)	(3,083,010.00)
Comisión Fiduciaria - Administracion de la oferta pública	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
Honorarios por administracion de los inmuebles	-	-	-	(5,676,142.95)	(5,676,142.95)
Gastos de mantenimiento activos fijos	-	-	-	(1,920,000.00)	(1,996,800.00)
Gastos de seguro	-	(1,430,282.93)	(2,776,200.34)	(2,656,085.00)	(2,656,085.00)
Calificadoras de riesgo	-	-	-	(567,637.00)	(567,637.00)
BVRD - Mantenimiento anual inscripción emisión	-	-	-	(90,000.00)	(90,000.00)
Tarifa auditores externos del Fideicomiso	(633,808.00)	(679,367.50)	(569,384.00)	(737,928.10)	(737,928.10)
Tarifa representante de tenedores	-	-	-	(247,830.31)	(247,830.31)
CEVALDOM - Mantenimiento anual emisión	-	-	-	(60,000.00)	(60,000.00)
CEVALDOM - Agente de pago	-	-	-	(12,437.50)	(12,437.50)
Gastos de tasaciones anuales	-	-	-	(271,883.84)	(282,759.19)
CAPEX	-	-	-	(40,000,000.00)	(35,000,000.00)
Asamblea de tenedores	-	-	-	(258,812.50)	(269,165.00)
Tarifa B - SIMV	-	-	-	(75,000.00)	(75,000.00)
Tarifa B - CEVALDOM	-	-	-	(1,800.00)	(3,600.00)
Tarifa C - por Supervision Operaciones	-	-	-	(3,600.00)	(7,200.00)
Gastos Diversos	(17,963.00)	(206,105.58)	(469,060.19)		
Otros Servicios		(550,586.45)	(948,969.54)		
<b>Total de gastos</b>	<b>(1,404,684.00)</b>	<b>(6,114,539.03)</b>	<b>(7,659,025.92)</b>	<b>(56,112,167.20)</b>	<b>(51,215,595.05)</b>
<b>Ganancia operativa</b>	<b>47,346,930.00</b>	<b>263,477,068.85</b>	<b>264,953,844.62</b>	<b>179,471,306.67</b>	<b>197,237,302.51</b>
Pago de Intereses a los Inversionistas	-	-	-	(24,875,000.00)	(24,875,000.00)
Reserva de Pago de Capital	-	-	-	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)
Reserva de Intereses - [2 cupones trimestrales] (b)	-	-	-	(12,437,500.00)	
<b>Resultado Neto del Fideicomiso</b>	<b>47,346,930.00</b>	<b>263,477,068.85</b>	<b>264,953,844.62</b>	<b>127,158,806.67</b>	<b>167,362,302.51</b>



Año de la Emisión	2024	2025	2026	2027	2028
Cifras en Pesos Dominicanos	3	4	5	6	7
<b>Ingresos del Fideicomiso</b>					
Alquileres	257,310,792.44	257,310,792.44	257,310,792.44	257,310,792.44	257,310,792.44
Inversiones	4,595,000.00	5,795,000.00	6,995,000.00	6,995,000.00	6,995,000.00
Por Avaluo Comercial					
Otros ingresos					
<b>Total Ingresos</b>	<b>261,905,792.44</b>	<b>263,105,792.44</b>	<b>264,305,792.44</b>	<b>264,305,792.44</b>	<b>264,305,792.44</b>
<b>Comisiones y Gastos del Fideicomiso</b>					
Comisión Fiduciaria - Gestion fiduciaria	(3,083,010.00)	(3,083,010.00)	(3,083,010.00)	(3,083,010.00)	(3,083,010.00)
Comisión Fiduciaria - Administracion de la oferta pública	(450,000.00)	(450,000.00)	(450,000.00)	(450,000.00)	(450,000.00)
Honorarios por administracion de los inmuebles	(5,676,142.95)	(5,676,142.95)	(5,676,142.95)	(5,676,142.95)	(5,676,142.95)
Gastos de mantenimiento activos fijos	(2,076,672.00)	(2,159,738.88)	(2,246,128.44)	(2,335,973.57)	(2,429,412.52)
Gastos de seguro	(2,656,085.00)	(2,656,085.00)	(2,656,085.00)	(2,656,085.00)	(2,656,085.00)
Calificadoras de riesgo	(567,637.00)	(567,637.00)	(567,637.00)	(567,637.00)	(567,637.00)
BVRD - Mantenimiento anual inscripción emisión	(90,000.00)	(90,000.00)	(90,000.00)	(90,000.00)	(90,000.00)
Tarifa auditores externos del Fideicomiso	(737,928.10)	(737,928.10)	(737,928.10)	(737,928.10)	(737,928.10)
Tarifa representante de tenedores	(247,830.31)	(247,830.31)	(247,830.31)	(247,830.31)	(247,830.31)
CEVALDOM - Mantenimiento anual emisión	(60,000.00)	(60,000.00)	(60,000.00)	(60,000.00)	(60,000.00)
CEVALDOM - Agente de pago	(12,437.50)	(12,437.50)	(12,437.50)	(12,437.50)	(12,437.50)
Gastos de tasaciones anuales	(294,069.56)	(305,832.34)	(318,065.64)	(330,788.26)	(344,019.79)
CAPEX	(25,000,000.00)	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)	(40,000,000.00)	(35,000,000.00)
Asamblea de tenedores	(279,931.60)	(291,128.86)	(302,774.02)	(314,884.98)	(327,480.38)
Tarifa B - SIMV	(75,000.00)	(75,000.00)	(75,000.00)	(75,000.00)	(75,000.00)
Tarifa B - CEVALDOM	(5,400.00)	(5,400.00)	(5,400.00)	(5,400.00)	(5,400.00)
Tarifa C - por Supervision Operaciones	(10,800.00)	(14,400.00)	(14,400.00)	(14,400.00)	(14,400.00)
Gastos Diversos					
<b>Total de gastos</b>	<b>(41,322,944.02)</b>	<b>(31,432,570.95)</b>	<b>(31,642,838.95)</b>	<b>(56,657,517.67)</b>	<b>(51,776,783.54)</b>
<b>Ganancia operativa</b>	<b>220,582,848.42</b>	<b>231,673,221.50</b>	<b>232,762,953.49</b>	<b>207,648,274.77</b>	<b>212,529,008.90</b>
Pago de Intereses a los Inversionistas	(24,875,000.00)	(24,875,000.00)	(24,875,000.00)	(24,875,000.00)	(24,875,000.00)
Reserva de Pago de Capital	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)		
Reserva de Intereses - [2 cupones trimestrales] (b)					
<b>Resultado Neto del Fideicomiso</b>	<b>180,707,848.42</b>	<b>191,798,221.50</b>	<b>192,887,953.49</b>	<b>182,773,274.77</b>	<b>187,654,008.90</b>

Año de la Emision	2029	2030	2031
Cifras en Pesos Dominicanos	8	9	10
<b>Ingresos del Fideicomiso</b>			
Alquileres	257,310,792.44	257,310,792.44	257,310,792.44
Inversiones	6,995,000.00	6,995,000.00	6,995,000.00
Por Avaluo Comercial			
Otros ingresos			
<b>Total Ingresos</b>	<b>264,305,792.44</b>	<b>264,305,792.44</b>	<b>264,305,792.44</b>
<b>Comisiones y Gastos del Fideicomiso</b>			
Comisión Fiduciaria - Gestion fiduciaria	(3,083,010.00)	(3,083,010.00)	(3,083,010.00)
Comisión Fiduciaria - Administracion de la oferta pública	(450,000.00)	(450,000.00)	(450,000.00)
Honorarios por administracion de los inmuebles	(5,676,142.95)	(5,676,142.95)	(5,676,142.95)
Gastos de mantenimiento activos fijos	(2,526,589.02)	(2,627,652.58)	(2,732,758.68)
Gastos de seguro	(2,656,085.00)	(2,656,085.00)	(2,656,085.00)
Calificadoras de riesgo	(567,637.00)	(567,637.00)	(567,637.00)
BVRD - Mantenimiento anual inscripción emisión	(90,000.00)	(90,000.00)	(90,000.00)
Tarifa auditores externos del Fideicomiso	(737,928.10)	(737,928.10)	(737,928.10)
Tarifa representante de tenedores	(247,830.31)	(247,830.31)	(247,830.31)
CEVALDOM - Mantenimiento anual emisión	(60,000.00)	(60,000.00)	(60,000.00)
CEVALDOM - Agente de pago	(12,437.50)	(12,437.50)	(137,437.50)
Gastos de tasaciones anuales	(357,780.58)	(372,091.81)	(386,975.48)
CAPEX	(25,000,000.00)	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)
Asamblea de tenedores	(340,579.59)	(354,202.78)	(368,370.89)
Tarifa B - SIMV	(75,000.00)	(75,000.00)	(75,000.00)
Tarifa B - CEVALDOM	(5,400.00)	(5,400.00)	(5,400.00)
Tarifa C - por Supervision Operaciones	(14,400.00)	(14,400.00)	(14,400.00)
Gastos Diversos			
<b>Total de gastos</b>	<b>(41,900,820.05)</b>	<b>(32,029,818.02)</b>	<b>(32,288,975.91)</b>
<b>Ganancia operativa</b>	<b>222,404,972.39</b>	<b>232,275,974.42</b>	<b>232,016,816.54</b>
Pago de Intereses a los Inversionistas	(24,875,000.00)	(24,875,000.00)	(24,875,000.00)
Reserva de Pago de Capital			
Reserva de Intereses - [2 cupones trimestrales] (b)			
<b>Resultado Neto del Fideicomiso</b>	<b>197,529,972.39</b>	<b>207,400,974.42</b>	<b>207,141,816.54</b>
			75,000,000.00
			12,437,500.00
			<b>294,579,316.54</b>

26 NOV 2021

APROBADO

**Notas:**

- Los gastos de asamblea de tenedores, tasaciones anuales y mantenimiento de activos fijos están indexados a la tasa de inflación anual proyectada según el esquema de metas de inflación publicado por el Banco Central de la República Dominicana (4.00% +/- 1%) en el mes de junio del 2021.
- El comportamiento del CAPEX es en base a la trayectoria histórica de los inmuebles en sus respectivas líneas de negocio.
- Los supuestos de la tarifa C y B son en base al tarifario de la SIMV
- La tasa de cambio (USD – DOP): Tasa de venta de dólares de los estados unidos de américa (USD) publicada para el mercado spot por el Banco Central de la República Dominicana en fecha 24 de noviembre del 2021.
- El ITBIS es tomado de la Direccion General de Impuestos Internos (DGII) actualmente es 18%

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.

#### 4. Derechos sobre el residual.

La liquidación del Fideicomiso será efectuada mediante transferencia por la Fiduciaria de los bienes que resten en el Patrimonio del Fideicomiso (luego de haber saldado todas las deudas y obligaciones del Fideicomiso frente a tenedores de Valores y terceros, por Emisiones, financiamientos, obligaciones o por cualquier causa). A cada Fideicomisario se le transferirá el inmueble que este aportó en su calidad de Fideicomitente al momento de la constitución del Fideicomiso junto con los residuales de cada uno de estos, si los hubieren. Los costos, impuestos o gastos que genere dicha transferencia serán cubiertos por los Fideicomisarios.



#### 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 Tasador de los inmuebles
  - o Gasto por mantenimiento de los activos fijos
  - o Honorarios correspondientes a los asesores fiscales y abogados que hayan asesorado a la Fiduciaria;
  - o Gastos derivados del contrato de administración;
  - o Honorarios del síndico.
- Gastos relativos al Programa de Emisiones de Valores:
  - o Calificación de riesgos
  - o Mantenimiento del Programa de Emisiones en la BVRD
  - o Mantenimiento del Programa de Emisiones en CEVALDOM
  - o Comisión al agente de pago CEVALDOM
  - o Representante de tenedores
  - o Celebración Asamblea de tenedores
  - o Comisión fiduciaria por la administración de la Oferta Pública
  - o Tarifas por supervisión establecidas en el cuadro de costos del capítulo 5.19.4 Prospecto.

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

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

El fideicomiso no podrá extinguirse mientras existan valores de oferta pública emitidos a su cargo. El fideicomiso tendrá un plazo de Veinte (20) años para su extinción. 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.

#### 17.1 Plazo de Vencimiento del Programa de Emisiones

El Programa de Emisiones tendrá un plazo de vencimiento de diez (10) años a partir de la fecha de emisión correspondiente a cada emisión. El Programa de Emisión será amortizado de acuerdo a los términos establecidos en el presente Prospecto de Emisión.

#### 17.2 Amortización del Capital del Programa de Emisiones

La amortización del capital en la fecha de vencimiento de los valores provendrá de la siguiente prelación:

1. El Mecanismo de Cobertura de Capital; y
2. Los flujos de caja del Fideicomiso.

En el escenario de que estos flujos no alcancen a cubrir la amortización del capital, la fiduciaria procederá con la enajenación de los activos inmobiliarios a fin de cumplir con la amortización del capital según establecido en el artículo 11.2 del Acto Constitutivo.

La amortización del capital también podría ocurrir ante:

1. La ejecución de la Opción de Redención Anticipada.
2. Incumplimiento o impago de intereses, luego de haberse agotado el Mecanismo de Cobertura de Pago de Intereses según descrito en el capítulo 11.2 del Acto Constitutivo.

### 17.3 Extinción del Fideicomiso

La liquidación del Fideicomiso será efectuada mediante transferencia por la Fiduciaria de los bienes que resten en el Patrimonio del Fideicomiso (luego de haber saldado todas las deudas y obligaciones del Fideicomiso frente a tenedores de Valores y terceros, por Emisiones o por cualquier causa), a favor de Los Fideicomitentes en calidad de Fideicomisarios. A cada Fideicomisario se le transferirá el inmueble que este aportó en su calidad de Fideicomitente al momento de la constitución del Fideicomiso junto con los residuales de cada uno de estos, si los hubieren. Los costos, impuestos o gastos que generen dichas transferencias serán cubiertos por el Fideicomisario correspondiente.

### ANEXOS AL PROSPECTO

- Anexo 01 Declaraciones Juradas firmadas para la responsabilidad del contenido del Prospecto.
- Anexo 02 Contrato de colocación.
- Anexo 03 Estados Financieros de los Fideicomitentes para los años auditados 2020, 2019, 2018 e interinos del mes de septiembre del 2021.
- Anexo 04 Calificación de riesgo del fideicomiso de Oferta Pública.
- Anexo 05 Calificación de riesgo de la Fiduciaria.
- Anexo 06 Tasación de los inmuebles.
- Anexo 07 Presupuesto del fideicomiso.
- Anexo 08 Acto Constitutivo del Fideicomiso.
- Anexo 09 Títulos de propiedad de inmuebles que constituyen el patrimonio fideicomitado.
- Anexo 10 Declaración Jurada Representante de Tenedores.
- Anexo 11 Cuadro resumen de los activos del fideicomiso.
- Anexo 12 Formato de aviso de colocación primaria
- Anexo 13 Estados financieros del fideicomiso: 2019 Auditado, 2020 interino, octubre 2021 interino.

