



YO DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, ABOGADO NOTARIO PUBLICO, DE LOS DEL NÚMERO DEL DISTRITO NACIONAL, MATRICULA NUMERO DOSCIENTOS SESENTA Y TRES (263), CERTIFICO Y DOY FE QUE POR ANTE MI PASO EL SIGUIENTE ACTO: ACTO NUMERO CIENTO OCHO (108). En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), por ante mí, **LUISA MILAGRO CASTILLO DURAN**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número doscientos sesenta y tres (263), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero uno ocho siete ocho cinco ocho guion cinco (001-0187858-5), domiciliado y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle trece (13), número tres (3), Urbanización Fernández, de esta misma ciudad, han comparecido los señores **(I) PORTO MADIN, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número seis cero seis siete SD (6067SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho ocho nueve cinco nueve guion cuatro (1-01-88959-4), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza número Trescientos Sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: [e.melendez@patiocolombia.com.do](mailto:e.melendez@patiocolombia.com.do), debidamente representada por su Gerente, el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad Fideicomitente; **(II) GRUPO SEVREN, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno tres seis seis dos SD (13662SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete ocho nueve tres guion dos (1-01-87893-2), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza número trescientos sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: [infosevren@gmail.com](mailto:infosevren@gmail.com), debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; **(III) GRUPO QUINDY, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno uno tres siete uno cero SD (113710SD) e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete ocho nueve uno guion seis (1-01-87891-6), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza Número trescientos sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: [grupoquindy@gmail.com](mailto:grupoquindy@gmail.com), debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos



de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; **(IV) GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno tres seis siete uno SD (13671SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete nueve tres nueve guion cuatro (1-01-87939-4), con domicilio social principal ubicado en la calle Roberto Pastoriza Número trescientos sesenta (360), Segundo Piso, Ensanche Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: [grupoparson@gmail.com](mailto:grupoparson@gmail.com), debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el Catorce (14) de marzo del Dos Mil Diecisiete (2017), por medio del cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; personas jurídicas que en lo adelante del presente contrato se les denominarán **"LOS FIDEICOMITENTES"** o por sus respectivas denominaciones sociales completas, indistintamente. **POR UNA SEGUNDA PARTE: FIDUCIARIA UNIVERSAL, Sociedad Anónima**, sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el número uno guion tres cero guion nueve cinco uno seis cinco guion nueve (1-30-95165-9), con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Calle Andrés Julio Aybar, noveno (9º) Piso de la Torre Acrópolis Center, Sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: [rmillan@universal.com.do](mailto:rmillan@universal.com.do), debidamente representada a los fines del presente contrato por su Gerente General y Gestor Fiduciario, el señor **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad número cuatro cero dos guion dos seis cuatro siete cero ocho cero guion uno (402-2647080-1), conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de los Accionistas celebrada el dieciocho (18) de abril del dos mil diecisiete (2017), con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, la cual en lo que sigue del presente contrato se denominará como **"FIDUCIARIA UNIVERSAL"** o por su denominación social completa, indistintamente. En lo adelante cuando se haga referencia a **LOS FIDEICOMITENTES** y a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de manera conjunta se les denominará **"LAS PARTES"**. **POR CUANTO UNO (1):** Las Partes por medio del presente acto celebran el presente contrato de fideicomiso, de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley Número ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana (en lo sucesivo "la Ley de Fideicomiso") del dieciséis (16) de julio del dos mil once (2011); su Reglamento de Aplicación marcado con el número noventa y cinco guion doce (95-12) (en lo sucesivo "el Reglamento") del dos (2) de marzo del dos mil doce (2012); la Ley de Mercado de Valores Número diecinueve guion cero cero (19-00), del ocho (8) de mayo del dos mil (2000) (en lo sucesivo "Ley Mercado de Valores"); su Reglamento de Aplicación (en lo sucesivo "el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores"), establecido mediante el Decreto Número seis seis cuatro guion doce (664-12), del siete (7) de diciembre del dos mil doce (2012) y sus modificaciones contenidas en el Decreto ciento diecinueve guion dieciséis (119-16), de fecha dos (2) de marzo del dos mil dieciséis (2016); la Norma R guion CNV guion Dos mil trece guion veintiséis guion MV (R-CNV-2013-26-MV) que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores establecida mediante la primera resolución del Consejo Nacional de Valores el cuatro (04) de octubre del dos mil trece (2013) (en lo sucesivo la "Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores"); la norma R guion CNV guion dos mil dieciséis guion catorce guion MV (R-CNV-2016-14-MV) que establece



disposiciones sobre el Representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores (en lo sucesivo la “Norma del Representante de la Masa de Tenedores”) y aquellas legislaciones complementarias que regulan la materia del Fideicomiso y el Mercado de Valores en la República Dominicana. **POR CUANTO DOS (2): FIDUCIARIA UNIVERSAL** es una sociedad comercial que tiene como objeto exclusivo fungir como fiduciario para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos constituidos de conformidad con las disposiciones de la Ley de Fideicomiso. Asimismo, es una sociedad autorizada por la Superintendencia de Valores para fungir como fiduciario en Fideicomisos de Oferta Pública de Valores y Productos, aprobada por el Consejo Nacional de Valores el tres (03) de marzo del dos mil quince (2105) mediante la resolución R guion CNV guion dos mil quince guion cero cinco guion SF (R-CNV-2015-05-SF) e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SIVSF guion cero cero cuatro (SIVSF-004). **POR CUANTO TRES (3): LOS FIDEICOMITENTES** desean designar a Fiduciaria Universal, Sociedad Anónima para que funja como Fiduciaria a los fines de administrar los bienes y activos a ser aportados por éstos al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores constituido mediante el presente acto, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho fideicomiso. A esos fines **LOS FIDEICOMITENTES** han manifestado y otorgado a Fiduciaria Universal, Sociedad Anónima las declaraciones, representaciones, acuerdos y garantías establecidas en el cuerpo del presente acto. **POR CUANTO CUATRO (4): LOS FIDEICOMITENTES** por medio del presente acto manifiestan su intención de constituir un Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores, por medio del cual transfieren los bienes y activos que se detallan más adelante, con el fin ulterior de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, actuando exclusivamente con cargo al patrimonio fideicomitado, realice emisiones de valores de fideicomiso de oferta pública, conforme a los términos del presente contrato la Ley de Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores y aquellas normas que regulan la figura del Fideicomiso y el Mercado de Valores. **POR CUANTO CINCO (5):** El presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores denominado FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU, fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana, organismo del que es miembro el Superintendente de Valores, principal funcionario y representante legal de la Superintendencia de Valores, mediante la Primera (1ª) resolución de fecha doce (12) del mes de septiembre del dos mil diecisiete (2017) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro número letra “SIVFOP” guión cero cero cinco (SIVFOP-005). **POR CUANTO SEIS (6):** Que las partes intervinientes proceden a **DECLARAR: UNO (1) LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la fe del juramento: (a) Se encuentra debidamente representados por las personas que figuran en la parte inicial del presente contrato de generales que constan, quienes cuentan con las facultades necesarias y suficientes para obligar a su representado en los términos del presente acto y realizar la afectación que este Fideicomiso de Oferta Pública implica y que sus facultades no le han sido revocadas. (b) Que cuentan con todas las autorizaciones necesarias para la celebración del presente acto de conformidad con sus Estatutos Sociales y las Actas de Asamblea General Extraordinaria que se detallan en la parte inicial de este contrato, para la celebración del presente Fideicomiso de Oferta Pública, así como la afectación que implica no representa ninguna violación a derechos de terceros o a contratos o convenios celebrados con antelación al presente; (c) Que es sus voluntades, constituir de forma irrevocable el presente Fideicomiso de Oferta Pública, a fin de conformar un patrimonio que se destine a respaldar el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que emita **FIDUCIARIA UNIVERSAL** por cuenta y orden del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU**. (d) Que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** le ha explicado a los Fideicomitentes el alcance del contenido de este contrato. (e) Que hacen constar bajo juramento, que los bienes, activos y derechos transferidos al presente Fideicomiso tienen un origen legítimo y que el estado jurídico de los mismos se detalla en el cuerpo de este contrato. (f) Que el contrato que crea este Fideicomiso no adolece de causa u objeto y que no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES** o de terceros de conformidad con las leyes vigentes en la República Dominicana, incluyendo pero no limitado, a las normas legales vigentes sobre prevención y detección de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. (g) Que los bienes, activos y derechos transferidos al presente Fideicomiso de Oferta Pública han tenido un origen lícito, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y que no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes, activos y derechos transferidos al

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU** o los frutos que generen con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas de conformidad con las leyes vigentes en la República Dominicana, incluyendo pero no limitado, a las normas legales vigentes sobre prevención y detección de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. (h) Que para lograr la consecución de los Fines de este Fideicomiso, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** tendrá como función de llevar a cabo las labores y funciones conforme a las facultades y en los términos descritos en el presente contrato; y, DOS (2) **FIDUCIARIA UNIVERSAL** estará debidamente representada por su Gestor Fiduciario, quien ha declarado bajo la fe de juramento que cuenta con las facultades suficientes para la celebración del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso, las cuales no les han sido revocadas, ni modificadas en forma alguna, según se acredita en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que se describe en la parte inicial del presente contrato, debidamente registrada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente. **POR TANTO:** En virtud de las anteriores consideraciones, y en el entendido de que las mismas, forman parte integral del presente Acto Constitutivo, **LOS FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, de manera libre y voluntaria, HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE: **ARTÍCULO PRIMERO (1º): INTERPRETACIONES Y DEFINICIONES. UNO PUNTO UNO (1.1):** A los fines de interpretación del Acto Constitutivo se tomarán en cuenta las siguientes reglas de interpretación y definiciones: **UNO PUNTO UNO PUNTO UNO (1.1.1):** Los encabezamientos han sido consagrados para fines de conveniencia y referencia únicamente, y no afectarán la interpretación de este Acto Constitutivo del Fideicomiso. **UNO PUNTO UNO PUNTO DOS (1.1.2):** Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa, en los casos que apliquen. **UNO PUNTO UNO PUNTO TRES (1.1.3):** Las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto, en los casos que apliquen. **UNO PUNTO UNO PUNTO CUATRO (1.1.4):** Las referencias a Artículos, y Anexos, son referencias a artículos y anexos del presente Acto Constitutivo del Fideicomiso. **UNO PUNTO UNO PUNTO CINCO (1.1.5):** Los Anexos del presente contrato forman parte integrante del mismo. **UNO PUNTO UNO PUNTO SEIS (1.1.6):** Las referencias a días son referencias a días laborables, salvo que se exprese lo contrario y se especifique que se trata de días calendarios. **UNO PUNTO UNO PUNTO SIETE (1.1.7):** Los términos establecidos en este Acto Constitutivo, vencidos en días no laborables o sábados o domingos, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana, salvo que expresamente se indique otra cosa. **UNO PUNTO UNO PUNTO OCHO (1.1.8):** Las referencias a un Artículo o Anexo son referencias al Artículo relevante de, o Anexo relevante de, referentes al presente Acto Constitutivo, salvo que se indique lo contrario. **UNO PUNTO UNO PUNTO NUEVE (1.1.9):** Las palabras “del presente”, “en el presente”, “bajo el presente” y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Acto Constitutivo en general y no a alguna disposición en particular de este Acto Constitutivo. **UNO PUNTO UNO PUNTO DIEZ (1.1.10):** Las referencias a la Ley Aplicable, generalmente, significarán la Ley Aplicable en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha Ley Aplicable, según sea modificada reformada o adicionada de tiempo en tiempo, y cualquier Ley Aplicable que sustituya a la misma. **UNO PUNTO DOS (1.2):** En este contrato, los términos que aparezcan, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes del contrato se les atribuya expresamente un significado distinto, a saber: **UNO PUNTO DOS PUNTO UNO (1.2.1): ACTO CONSTITUTIVO:** Significa el presente Acto Constitutivo correspondiente al **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU**. **UNO PUNTO DOS PUNTO DOS (1.2.2): ACTIVOS INMOBILIARIOS o BIENES FIDEICOMITIDOS:** Se refiere colectivamente: (a) los bienes inmuebles descritos en el Artículo Cuarto del presente acto, así como las mejoras construidas sobre los mismos con todo lo que les corresponde por ley o de hecho, los cuales son propiedad de **LOS FIDEICOMITENTES** y serán transferidos al Fideicomiso de Oferta Pública para cumplir con el objeto del mismo; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles, así como equipos, maquinaria, accesorios e implementos adosados a los edificios considerados como parte integral de dichos bienes inmuebles y demás artículos necesarios para la operación de los mismos; y (c) los derechos derivados de los contratos de alquiler, operación, usufructo o de cualquier tipo de explotación de los bienes que son transferidos al presente Fideicomiso, así como los flujos que se obtengan por la operación de los mismos y que formen parte



del Patrimonio del Fideicomiso. **UNO PUNTO DOS PUNTO TRES (1.2.3): ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS:** Corresponde a la sociedad comercial Patio Capital Partners, Sociedad de Responsabilidad Limitada, quien tiene la calidad de persona jurídica para ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones que se deriven del contrato de administración de los Activos Inmobiliarios. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (1.2.4): AGENTE COLOCADOR:** Corresponde a la sociedad comercial CCI Puesto de Bolsa, Sociedad Anónima quien se encuentra debidamente registrada en la Superintendencia de Valores y en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, el cual actuará como agente colocador de valores o quien lo sustituya, así como cualquier otro agente colocador y/o puesto de bolsa, bajo la modalidad de colocación garantizada, contratado o autorizado por Fiduciaria Universal, previa instrucción por parte de Los Fideicomitentes, para realizar las labores correspondientes al proceso de colocación del Programa de Emisiones en el mercado de valores, programa que forma parte del **Anexo 8** del presente Contrato, el cual forma parte integral del mismo. **UNO PUNTO DOS PUNTO CINCO (1.2.5): AGENTE DE PAGO Y CUSTODIA:** Se refiere al Depósito Centralizado de Valores, Sociedad Anónima (CEVALDOM), quien será designado por Fiduciaria Universal para actuar como agente custodio y de pago de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, y/o cualquier otra persona jurídica autorizada para actuar en tal carácter según la Ley Aplicable, que fuese designada y contratada por el Fiduciario para actuar como agente de pago y custodia en sustitución de CEVALDOM. **UNO PUNTO DOS PUNTO SEIS (1.2.6): ASAMBLEA DE TENEDORES:** Significa la reunión de los Tenedores de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU de acuerdo a lo previsto en el Reglamento del Mercado de Valores, Norma del Representante de la Masa de Tenedores y demás Leyes Aplicables en virtud de la Oferta Pública y del Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que según se define más adelante. **UNO PUNTO DOS PUNTO SIETE (1.2.7): BENEFICIARIOS:** Significa las personas físicas o morales que conforme a lo establecido en el presente Acto Constitutivo tienen derecho a recibir los Beneficios del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. Para los fines de este contrato los Tenedores de Valores de Fideicomiso serán considerados los Beneficiarios del Fideicomiso. **UNO PUNTO DOS PUNTO OCHO (1.2.8): BENEFICIOS, UTILIDADES O FLUJO DE CAJA LIBRE:** Significa los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso posterior a la deducción del pago de honorarios fiduciarios, del administrador, de la calificadora de riesgo, del agente colocador, del auditor externo, del representante de tenedores de valores, gastos de emisión, gastos de administración, gastos del fideicomiso, del fondo de liquidez, así como cualquier otro costo y gasto que se generen producto de la administración de los Activos Inmobiliarios y el presente Fideicomiso, a ser distribuidos conforme se ha descrito en el Artículo Décimo Quinto (15º), en los términos proporción y prelación que corresponda. **UNO PUNTO DOS PUNTO NUEVE (1.2.9): BVRD:** Se refiere a la Bolsa de Valores de la República Dominicana, Sociedad Anónima, la cual se encarga de prestar el servicio de registro de valores con el objeto de facilitar su negociación a través de los mecanismos centralizados de negociación administrados por la misma, debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores según su Primera Resolución de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil dos (2002). **UNO PUNTO DOS PUNTO DIEZ (1.2.10): CALIFICADORA:** significa la persona jurídica contratada por el Fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado, para realizar **servicios de estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminarán el riesgo** sobre los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU a emitirse conforme al presente Acto Constitutivo. **UNO PUNTO DOS PUNTO ONCE (1.2.11): CAPEX:** Se refiere a inversiones de capital sobre los activos fideicomitados que crean beneficios, las mismas son ejecutadas cuando se invierte en remodelaciones de un activo fijo del fideicomiso para añadir valor o aumentar su vida útil, extendiéndose más allá del año imponible. Los CAPEX serán utilizados para mejorar los activos fijos tales como equipamientos, propiedades o edificios. El Fondo de Contingencias y la reserva de liquidez del cinco por ciento (5%) establecidos en el presente contrato, podrán ser utilizados para cubrir cualquier costo o gasto relacionado al CAPEX. **UNO PUNTO DOS PUNTO DOCE (1.2.12): CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN:** Significa el contrato a celebrarse entre el Administrador de Activos y el Fiduciario, en calidad de vocero y administrador del Fideicomiso, conforme a los términos y en cumplimiento a las disposiciones del presente Acto Constitutivo, el cual representa el **Anexo uno (1) del presente contrato.** **UNO**

**PUNTO DOS PUNTO TRECE (1.2.13): CONTRATO DE COLOCACIÓN BAJO LA MODALIDAD GARANTIZADA:** Significa el contrato a ser suscrito entre el Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomiso y el Puesto de Bolsa que sea designado como Agente Colocador, según lo convenido en este Acto Constitutivo, el cual representa el **Anexo dos (2) del presente contrato.** **UNO PUNTO DOS PUNTO CATORCE (1.2.14): CONTRATO DE PROGRAMA DE EMISIONES:** Significa el contrato a ser suscrito entre el Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomiso y el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, el cual representa el **Anexo tres (3) del presente contrato.** **UNO PUNTO DOS PUNTO QUINCE (1.2.15): CONTRATOS DE SERVICIOS:** Significa en lo general el o los contratos de prestación de servicios que celebre, en su caso, el Fiduciario, con el Representante de los Tenedores, Agente Colocador, Agencia Calificadora o con la persona jurídica de quien solicite un servicio, con cargo al patrimonio fideicomitado. **UNO PUNTO DOS PUNTO DIECISÉIS (1.2.16): CUENTAS DEL FIDEICOMISO:** Significa en su conjunto cualesquiera cuentas bancarias que sean necesarias para cumplir con los fines del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU o el conjunto de cuentas bancarias y/o de inversión que el Fiduciario abra y mantenga a nombre del Fideicomiso. **UNO PUNTO DOS PUNTO DIECISIETE (1.2.17): DERECHOS FIDUCIARIOS:** Constituye el conjunto de derechos intangibles que adquiere un beneficiario o fideicomisario, que representa el valor del Patrimonio Fideicomitado y otorga el derecho a que el Fiduciario les transfiera los activos o el resultado de su administración, de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, equivalentes a los valores de participación de fideicomiso que éstos adquieran, afectado por las valorizaciones o pérdidas que puedan surgir en el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO DIECIOCHO (1.2.18): DERECHO DE READQUISICIÓN:** Significa el derecho de preferencia que adquieren **LOS FIDEICOMITENTES** conforme al Artículo cuatro punto ocho (4.8) de este Acto Constitutivo para readquirir la propiedad de los Inmuebles que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de enajenación y sustitución de los mismos o de liquidación y extinción del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, conforme a los términos y condiciones previstos en el presente Acto Constitutivo. **UNO PUNTO DOS PUNTO DIECINUEVE (1.2.19): FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA O FIDEICOMISO:** Se refiere al presente fideicomiso que se constituye mediante los términos y condiciones establecidos en este acto constitutivo, el cual ha sido denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU". **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTE (1.2.20): FIDEICOMISARIOS:** Son las personas físicas o jurídicas que ostenten la calidad de Tenedores de Valores de Fideicomiso, representados por el Representante de la masa los Tenedores, quienes tendrán derecho a una parte alícuota de las utilidades que genere el Patrimonio Fideicomitado que se representa mediante VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales no otorgan un rendimiento fijo, sino que otorgan un beneficio por el resultado de las utilidades que en su caso genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y en el Prospecto de Emisión. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTIUNO (1.2.21): FIDEICOMITENTES:** Se refiere a **PORTO MADIN**, Sociedad de Responsabilidad Limitada, **GRUPO SEVREN**, Sociedad de Responsabilidad Limitada, **GRUPO QUINDY**, Sociedad de Responsabilidad Limitada y **GRUPO PARSON**, Sociedad de Responsabilidad Limitada, quienes constituyen el presente Fideicomiso con los Activos Inmobiliarios que se describen en el Artículo Cuarto, y cuyas generales sociales se describen en el rubro del presente Acto Constitutivo, quienes tendrán el derecho a recibir los recursos de la emisión de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, una vez deducidos los pagos y gastos que correspondan conforme a los establecido en el presente contrato y los efectuados para liberar las cargas o gravámenes que pesan sobre los inmuebles aportados. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTIDOS (1.2.22): FIDUCIARIO** Es la persona jurídica autorizada por la Ley número ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso de la República Dominicana, para fungir como fiduciario, quien recibe y administra los bienes dados o los derechos cedidos en fideicomiso para cumplir con las instrucciones establecidas en el presente acto y aquellas que sean impartidas a través de la Asamblea de los Tenedores de Valores. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTITRES (1.2.23): FONDO DE CONTINGENCIAS Y MANTENIMIENTO:** Significa el fondo que será creado por **EL FIDUCIARIO**, en una cuenta abierta por éste a



nombre del Fideicomiso, la cual tendrá como persona autorizada para el manejo y administración de dichos fondos a **EL ADMINISTRADOR**, y el cual estará conformado por la totalidad de los valores provenientes de la Cuota de Mantenimiento pagada por los inquilinos de los locales comerciales que conforman los Activos Inmobiliarios, por concepto de los Contratos de Alquiler de dichos locales comerciales, a los fines de atender todos los gastos relacionados al mantenimiento de los Activos Inmobiliarios.

**UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTICUATRO (1.2.24): FUERZA MAYOR:** Cualquier acto del hombre o de la naturaleza que sea ajeno a la voluntad Las Partes y que escape al control de la parte que lo alega; que sea de naturaleza imprevisible o, en caso de ser previsible y haberse tomado las medidas preventivas razonables, que no pueda evitarse la ocurrencia del mismo y que, por demás, impida o retrase, de manera directa o indirecta, el cumplimiento de las obligaciones establecidas a cargo de una cualquiera de Las Partes. Se entenderán como situaciones de fuerza mayor las siguientes, así como otras de naturaleza similar a los enunciados: a) guerra (declarada o no), conflicto armado o seria amenaza de conflicto armado; b) guerra civil, revolución y rebelión, usurpación o militarización del poder, insurrección, desorden o disturbios civiles; c) actos de terrorismo, sabotaje o piratería; d) actos públicos legales o ilegales, conforme a cualquier ley u orden gubernamental, disposición, reglamentación o decreto, restricción o toque de queda, expropiación, incautación, confiscación, decomiso, nacionalización; e) catástrofe, plaga, epidemia, desastres naturales tales como tifón, ciclón, huracán, tornado, terremoto, maremotos, tsunami, inundación, daño o destrucción por rayos; f) explosión, incendio, suspensión general de medios de transporte, de servicios de telecomunicaciones o corriente eléctrica; y g) conflicto laboral colectivo, tal como boicot, huelga general, ocupación de fábrica o instalaciones.

**UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTICINCO (1.2.25): GASTOS DE EMISIÓN:** Significa los incurridos inicialmente y derivados del programa de emisiones para lograr la colocación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales son imputables al Fideicomiso, incluyendo: (a) los honorarios y/o comisiones del Representante de los Tenedores y el Fiduciario en relación con dicha emisión; (b) el pago de los derechos, impuestos y/o cuotas para la inscripción en la SIV el programa de emisiones y el registro de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, la Dirección General de Impuestos Internos y la BVRD, respectivamente; (c) los pagos correspondientes para el depósito y custodia del Macrotítulo; (d) los honorarios del Auditor Externo, la Calificadora y valuadores del Patrimonio del Fideicomiso, incurridos en relación al programa de emisiones; (e) los honorarios de asesores fiscales, legales y otros con respecto a la emisión; (f) otros gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador de Activos o los Fideicomitentes en relación con las emisiones incluyendo, gastos legales o del pago de derechos incurridos para la preparación de los documentos, gastos y costos de impresión y traducción de los documentos de la emisión, si los hubiere; (g) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de Valores de Fideicomiso. En caso de que alguno de los Fideicomitentes adelante algún Gasto de Emisión, los mismos serán reembolsados en el momento en que el fideicomitente que los avanzó presente una factura a nombre del fideicomiso y existan los recursos suficientes dentro del Patrimonio Fideicomitado, conforme al procedimiento establecido en el Artículo Seis punto Diecisiete punto Dos (6.17.2) del Prospecto de Emisión.

**UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTISÉIS (1.2.26): GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:** Significa, con respecto a los Activos Inmobiliarios, todos y cualesquier gasto relacionado con los mismos, que incluyen: (i) gastos relacionados con las mejoras, mantenimiento, reparación o remodelación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior; (ii) gastos incurridos por el Administrador de Activos en relación con las inversiones en mejoras de los Activos Inmobiliarios y la evaluación, adquisición, venta, o cobertura de la misma, incluyendo, gastos pre operativos, diseño de proyectos, ingeniería, arquitectura, licencias y permisos; (iii) gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios; (iv) primas de seguros; (v) servicios tales como luz eléctrica, servicio de agua, recogida de basura, servicios de ascensor, servicios telefónico. Los Gastos de Administración deberán ser presentados para cada año por el Administrador de Activos, mediante la presentación del Presupuesto de Operaciones, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, y deberá



ser aprobado por la Asamblea de Tenedores y se pagará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el orden y prioridad establecido en el Artículo Décimo Quinto (15°). **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTISIETE (1.2.27): GASTOS PROPIOS DEL ADMINISTRADOR DE ACTIVOS:** Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador de Activos en el desempeño de su encargo, incluyendo los salarios de sus empleados, renta, subcontratación de servicios y otros gastos en los que incurra para el mantenimiento de sus oficinas o administración de asuntos corporativos, sin incluir Gastos de Emisión, Gastos de Administración y Gastos del Fideicomiso. Los Gastos propios del Administrador de Activos serán cubiertos con recursos propios del Administrador de Activos. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTIOCHO (1.2.28): GASTOS DEL FIDEICOMISO:** Significa los costos imputables al Fideicomiso durante su vigencia incurridos por, o que deriven de, la operación, actividad o defensa del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU incluyendo: (i) honorarios fiduciarios; (ii) servicios legales, de custodia, de inscripción; (iii) gastos y honorarios para auditores externos; (iv) gastos y/o comisiones bancarias; (v) gastos de valoraciones del Patrimonio del Fideicomiso que deba llevar el Fiduciario conforme la Ley Aplicable; (vi) impuestos, cargos, cuotas y derechos a cargo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU; (vii) costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de Valores o a cualquier órgano regulatorio, si fuere necesario y de cualquier Asamblea de los Tenedores de Valores; (viii) gastos de mantenimiento de la emisión que el Fiduciario deba efectuar conforme a la Ley Aplicable incluyendo sin limitar a los gastos necesarios para mantener el registro de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU y su listado en la BVRD; (ix) los honorarios de la Calificadora de Riesgo, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y el respectivo contrato suscrito con éste; (x) los gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la Asamblea de Tenedores de Valores; (xi) los honorarios del Administrador de los Activos, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y el respectivo contrato suscrito con éste. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTINUEVE (1.2.29): GESTOR FIDUCIARIO:** Corresponde a la persona física prevista en el presente acto constitutivo como representante legal de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, y encargada del Fideicomiso, la cual cuenta con plenos poderes necesarios para realizar este tipo de Contrato. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA (1.2.30): GRADO DE INVERSIÓN:** Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos, sobre los emisores y sus valores que por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y UNO (1.2.31): LEY APLICABLE:** Significa la normatividad y legislación vigente en la República Dominicana que regula este tipo de fideicomiso, incluyendo pero no limitándose a todas las regulaciones descritas en el Preámbulo de este contrato. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y DOS (1.2.32): INGRESOS:** Significa la percepción de recursos provenientes de los flujos de los Activos Inmobiliarios que se generen por el arrendamiento, el uso y disfrute oneroso y/o la percepción de frutos por usufructo o cualquier acto jurídico análogo a los anteriores, mediante el cual el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU perciba flujos así como los provenientes de los rendimientos y/o intereses de las inversiones realizadas con el Patrimonio del Fideicomiso. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y TRES (1.2.33): INVERSIÓN:** Significa cualquier inversión hecha por el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU de los excesos de liquidez en otros instrumentos de inversión conforme se establece en este Acto Constitutivo, conforme a los términos establecidos en el Artículo Décimo Sexto (16°). **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y CUATRO (1.2.34): MACROTÍTULO:** Significa los títulos nominativos que amparan los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, efectivamente colocados a los Tenedores de Valores emitidos por el Fideicomiso al concluir la colocación del programa de emisiones. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y CINCO (1.2.35): PATRIMONIO FIDEICOMITIDO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales de **LOS FIDEICOMITENTES**, de la fiduciaria y de los fideicomisarios, el cual en el presente Fideicomiso estará conformado por los bienes aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**. **UNO PUNTO DOS PUNTO**



**TREINTA Y SEIS (1.2.36): PERÍODO DE COLOCACIÓN:** Significa el plazo de quince (15) días laborables contados a partir de la fecha de emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación, de acuerdo a lo establecido en el Aviso de Colocación a ser publicado por el Fiduciario. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y SIETE (1.2.37): PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU:** Significa aquella emisión, realizada por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y OCHO (1.2.38): PROSPECTO DE EMISIÓN:** Significa el Prospecto de Emisión de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y NUEVE (1.2.39) : REPRESENTANTE DE LA MASA DE TENEDORES DE VALORES:** Se refiere a la sociedad comercial **Salas, Piantini & Asociados, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, quien ha sido designado como Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación conforme al Contrato de Programa de Emisiones, o cualquier persona jurídica que lo sustituya designado por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación o por la Superintendencia de Valores quien velará por los derechos e intereses de los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA (1.2.40): SERVICIOS FIDUCIARIOS:** Significa las actividades de administración e inversión que el Fiduciario deba desempeñar respecto del Patrimonio del Fideicomiso y que sean necesarias para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y UNO (1.2.41): SUPERINTENDENCIA O SIV:** Se refiere a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y DOS (1.2.42): TENEDORES DE VALORES O TENEDORES:** Significan los inversionistas titulares de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y TRES (1.2.43): TERCERO(S):** Significa cualquier persona física o jurídica distinta de las Partes que suscriben el presente contrato y de sus representantes legales. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y CUATRO (1.2.44): VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU o VALORES DE FIDEICOMISO:** Significa los valores de oferta pública a ser emitidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por el Fiduciario, por cuenta, cargo y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, los cuales otorgan a los Tenedores que los adquieran el derecho a una parte alícuota en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO (1.2.45): VENCIMIENTO A CORTO PLAZO:** Se refiere al periodo de vigencia o liquidación de los instrumentos de inversión menor a un año. **ARTÍCULO SEGUNDO (2º): CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU.- DOS PUNTO UNO (2.1): LOS FIDEICOMITENTES** para los fines que más adelante se expresan, en este contrato, constituyen en beneficio de los Tenedores de Valores, representados por el Representante de la Masa de los Tenedores y de los Fideicomisarios, un Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores Fiduciarios de Participación, por medio del cual aportan los Activos Inmobiliarios que se describen en el Artículo Uno punto Dos punto Dos (1.2.2), con el fin ulterior y exclusivo de respaldar una emisión de oferta pública de valores con cargo al Patrimonio Fideicomitado. **DOS PUNTO DOS (2.2):** El Fiduciario por medio del presente acto, acepta su designación y el encargo conferido, y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el presente contrato y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo y de la Ley Aplicable. **DOS PUNTO TRES (2.3):** El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU que se constituye en términos de este contrato será irrevocable, en virtud del Artículo Cinco (5) de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y por lo tanto sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado, una vez que se hayan cumplido el objeto del Fideicomiso y demás disposiciones del presente contrato. **ARTÍCULO TERCERO (3º): OBJETO.-TRES PUNTO UNO (3.1):** Por medio del presente acto, **LOS FIDEICOMITENTES** contratan a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, quien acepta, para la constitución de un Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores, patrimonio autónomo que tendrá el objeto siguiente: el objeto y fin ulterior del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU es respaldar con cargo al Patrimonio Fideicomitado la emisión del Programa de Emisiones de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU que realice el Fiduciario,



conforme a los términos del presente contrato y de la colocación de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en el mercado de valores mediante oferta pública. **ARTÍCULO CUARTO (4º): DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.-**

**CUATRO PUNTO UNO (4.1):** Para cumplir con el objeto del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** transfieren de manera irrevocable a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** para la conformación de un patrimonio autónomo, los bienes y derechos que se indican a continuación: (i) Los Activos Inmobiliarios que serán transferidos por **LOS FIDEICOMITENTES**, conforme a las características establecidas en el numeral cuatro punto dos (4.2) del presente contrato. (ii) Los recursos provenientes del arrendamiento, administración y operación del Patrimonio Fideicomitido. (iii) Los ingresos y flujos que reciba el Patrimonio Fideicomitido como contraprestación de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios. (iv) Los beneficios derivados de las operaciones de inversión que se realicen a través del presente Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Artículo Décimo Sexto (16º) de este contrato correspondiente a la Política de Inversión. (v) Cualquier activo y/o derecho que el Fideicomiso tenga o adquiera en el futuro de conformidad con las disposiciones establecidas en el presente contrato.

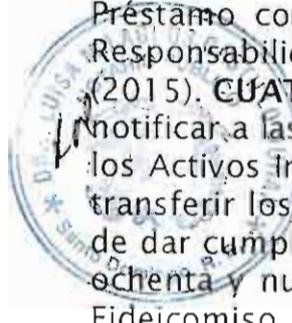
**CUATRO PUNTO DOS (4.2):** Aporte de los Activos Inmobiliarios. **LOS FIDEICOMITENTES** aportan al Fideicomiso los inmuebles que se detallan a continuación: **CUATRO PUNTO DOS PUNTO UNO (4.2.1): PORTO MADIN, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, veinticinco (25) locales comerciales y áreas comunes establecidas sobre el inmueble identificado como cuatro cero cero cuatro cero cinco seis cinco seis dos ocho uno (400405656281), con una extensión superficial de cuatro mil seis punto noventa y ocho (4,006.98) metros cuadrados, matrícula número cero uno cero cero uno ocho uno seis cero uno (0100181601), ubicado en el Distrito Nacional, correspondiente a la **Plaza Comercial Patio del Norte**, ubicada en la Calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), Esquina Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo. Sobre el referido inmueble se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor de Banesco Banco Múltiple, Sociedad Anónima, por un monto de Tres Millones Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$3,100,000.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Porto Madin, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil trece (2013) y su addendum de fecha veinticinco (25) de mayo del dos mil dieciséis (2016).

**CUATRO PUNTO DOS PUNTO DOS (4.2.2): GRUPO SEVREN, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, Local Comercial marcado con el número Uno guion A (1-A), primer nivel, dentro de **Bella Vista Mall**. Con una extensión superficial de ciento cincuenta y cuatro punto noventa y cinco (154.95) metros cuadrados, parcela número uno dos dos guion A guion uno guion A guion FF guion ocho guion A guion trece (122-A-1-A-FF-8-A-13), del Distrito Catastral número tres (03), ubicado en la Avenida Sarasota, Esquina Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, en el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Título Matrícula número cero uno cero cero cero cero seis cuatro ocho (0100000648). Local Comercial marcado con el número cincuenta y seis guion A (56-A), primer nivel, dentro de **Bella Vista Mall**, con una extensión superficial de ciento veintinueve punto catorce (129.14) metros cuadrados, parcela uno dos dos guion A guion uno guion A guion FF guion ocho guion A guion trece (122-A-1-A-FF-8-A-13) del Distrito Catastral número cero tres (03), ubicado en la Avenida Sarasota, Esquina Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Título Matrícula número cero uno cero cero cero siete tres dos cero ocho (0100073208). Sobre los referidos inmuebles se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor del Banco Popular Dominicano, Sociedad Anónima, por un monto de Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 650,000.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Grupo Sevren, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil trece (2013).

**CUATRO PUNTO DOS PUNTO TRES (4.2.3): GRUPO QUINDY, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, Local Comercial marcado con el número ciento treinta y seis (136), primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cien (100) metros cuadrados; en el solar uno (1)-Refund, manzana quinientos cincuenta y dos (552), Distrito Catastral número cero uno (01), ubicada en la Avenida veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matrícula número cero dos cero cero cero uno ocho cero nueve cero (0200018090). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y seis guion A (136-A), primer nivel,



dentro de **Colinas Mall** con una extensión superficial de cien (100) metros cuadrados; en el solar uno (1)-Refund, manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número uno (1), ubicada en la Avenida veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula número cero dos cero cero uno ocho cero nueve uno (0200018091). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y siete (137), primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cuarenta y cinco (45.00) metros cuadrados punto cero cero; en el solar uno (1)-Refund, manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número uno (1), ubicada en la Avenida veintisiete (27) de febrero Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula número cero dos cero cero tres tres cuatro cinco dos (0200033452). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y siete guion A (137-A), primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cuarenta y cinco (45.00) metros cuadrados, en el solar 1-Refund, manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número Uno (1), ubicada en la Avenida Veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula Número cero dos cero cero tres tres cuatro cinco tres (0200033453). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y siete guion B (137-B), primer (1º) nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cuarenta y cinco punto cero cero (45.00) metros cuadrados, en el solar uno guion Refund (1-Refund), manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número uno (1), ubicada en la Avenida Veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula número cero dos cero cero tres tres cuatro cinco uno (0200033451). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y siete guion C (137-C), primer (1º) nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cincuenta y nueve punto cero cero (59.00) metros cuadrados, en el solar uno guion Refund (1-Refund), manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número uno (1), ubicada en la Avenida Veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula número cero dos cero cero tres tres cuatro cinco cuatro (0200033454). Sobre los inmuebles correspondientes a los locales comerciales identificados con los números ciento treinta y siete (137), ciento treinta y siete guion A (137-A), ciento treinta y siete guion B (137-B) y ciento treinta y siete C (137-C) se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor del Banco Dominicano del Progreso, Sociedad Anónima, por un monto de Trescientos Setenta y Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 372,000.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Grupo Quindy, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil quince (2015). En adición, **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la fe del juramento que los inmuebles correspondientes a los locales comerciales identificados bajo los números ciento treinta y seis (136) y ciento treinta y seis guion A (136-A) son de su exclusiva propiedad, y se encuentra libre de embargos, demandas civiles, anticresis, prendas, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, hipotecas, ni posee obligaciones pendientes con terceros. **CUATRO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (4.2.4): GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, Unidad marcada con el número ciento diez (110), primer (1º) nivel, dentro de **Plaza Centro Comercial del Este**, con una extensión superficial de noventa y siete punto treinta y dos (97.32) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela número uno guion A guion sesenta (1-A-60), porción L del Distrito Catastral número uno (1), ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número cero dos guion siete cuatro (02-74) emitida en fecha cinco (5) de junio del dos mil dieciséis (2016), a favor de Grupo Parson. Unidad marcada con el número ciento once (111), primer nivel, dentro de **Plaza Centro Comercial del Este**, con una extensión superficial de noventa y siete punto setenta y uno (97.71) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela número uno guion A guion sesenta (1-A-60), porción L del Distrito Catastral número uno (1), ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número cero dos guion setenta y cuatro (02-74) emitida en fecha cinco (5) de junio del dos mil dieciséis (2016), a favor de Grupo Parson. Sobre los referidos inmuebles se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor del Banco Dominicano del Progreso, Sociedad Anónima, por un monto de Ciento Doce Mil Quinientos Dólares de



los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 112,500.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Grupo Parson, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil quince (2015). **CUATRO PUNTO TRES (4.3): LAS PARTES** mutuamente convienen que se deberá notificar a las entidades de intermediación financiera que posean alguna garantía sobre los Activos Inmobiliarios descritos previamente, la intención de Los Fideicomitentes de transferir los referidos inmuebles a favor del Patrimonio Fideicomitado, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo trece (13), literal h, de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso. **CUATRO PUNTO CUATRO (4.4):** Los Activos Inmobiliarios descritos en el Artículo Cuarto son transferidos al Fideicomiso por un valor de **ONCE MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON CERO CENTAVOS (US\$11,095,000.00)**, conforme el Escenario Base tomado del Informe de Valoración de los flujos futuros descontados al valor presente expedido por la firma especializada Deloitte RD, de fecha julio del dos mil diecisiete (2017). **CUATRO PUNTO CINCO (4.5): LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la fe del juramento que los inmuebles descritos en el Artículo Cuatro punto Dos (4.2) se encuentran al día en el pago de los impuestos correspondientes. De igual modo, para los fines de efectuar la transferencia de los inmuebles al Patrimonio Fideicomitado por ante Registro de Títulos, **LOS FIDEICOMITENTES** entregan a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** los siguientes documentos: uno (1) Recibo de pago o prueba de exención del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) (antes Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares no edificados). Dos (2) Recibos de servicios públicos y privados, arbitrios y tasas al día. Tres (3) Los originales de los Certificados de Título (Duplicado del Dueño), así como cualquier otra documentación que sea requerida para operar la transferencia de los inmuebles. **CUATRO PUNTO SEIS (4.6):** La transferencia de cada uno de los inmuebles se perfeccionará en cuanto los títulos de propiedad se encuentren registrados a favor del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, labor que estará a cargo del Fiduciario. **CUATRO PUNTOS SIETE (4.7):** Queda expresamente convenido entre las partes que parte del propósito del presente Fideicomiso es cancelar las cargas, gravámenes o limitaciones que se han indicado en el Artículo Cuatro punto dos (4.2) de este contrato. En adición, una vez liberadas las referidas cargas y gravámenes, será cancelada posteriormente la deuda privada que posee Grupo Parson, Sociedad de Responsabilidad Limitada con Inversiones Sunev, Sociedad de Responsabilidad Limitada, que asciende a la suma de Ciento Cuarenta y Cinco Mil Dólares Estadounidenses con cero centavos (US\$145,000.00), en virtud del Pagaré Simple, suscrito entre ambas partes de fecha quince (15) de marzo del dos mil diecisiete (2017), con las firmas legalizadas por la licenciada María de Lourdes del Castillo Félix, Notario Público para el Distrito Nacional, matrícula número cinco seis cinco tres (5653), documento que figura como **Anexo 4** del presente contrato. Todas estas cargas serán canceladas con los recursos que se obtengan de la primera colocación de los Valores de Fideicomiso que se efectúe conforme al Programa de Emisiones o con las colocaciones posteriores que sean necesarias para cancelar dichas deudas. **CUATRO PUNTO OCHO (4.8): LOS FIDEICOMITENTES** tendrán el derecho de readquirir los inmuebles que hubieren aportado al Patrimonio del Fideicomiso al término de la vigencia del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, ejerciendo el derecho de preferencia para optar por la readquisición de los Activos Inmobiliarios por el valor establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del presente Acto Constitutivo. Los fideicomitentes tendrán el plazo de treinta (30) días calendarios a partir de la notificación realizada por el Fiduciario a los Fideicomitentes para que éstos manifiesten su intención de ejercer o no ejercer su derecho de recompra. En caso de transcurrido el referido plazo y los Fideicomitentes hubieren rechazado el ejercicio de su derecho de recompra, los Activos Inmobiliarios podrán venderse conforme al proceso de liquidación establecido en el Artículo Vigésimo Séptimo (27º) del presente contrato. En caso de aceptación de compra por parte de los Fideicomitentes, éstos deberán presentar una propuesta que será sometida a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes decidirán sobre los términos y condiciones bajo los cuales se efectuará la venta de los Activos Inmobiliarios, en caso de que no se acepten los términos para la venta por parte de ambas partes, se iniciará otro proceso de gestión de venta conforme a lo establecido en el Artículo Vigésimo Séptimo (27º). **CUATRO PUNTO NUEVE (4.9): FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá conformar con todos los bienes, que se aporten



y/o pudiesen ser aportados en un futuro, un Patrimonio Autónomo separado de su patrimonio y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios que se encuentren administrando, quedando destinados de forma exclusiva a la finalidad del presente contrato. **CUATRO PUNTO DIEZ (4.10):** Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL** llegara a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que pueda o haya podido disminuir el valor de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual **LOS FIDEICOMITENTES** y los Tenedores de Valores realizarán sus mayores esfuerzos en colaborar con **FIDUCIARIA UNIVERSAL**. **CUATRO PUNTO ONCE (4.11):** Es entendido, que todos los costos y gastos que generen las medidas que sean adoptadas con la finalidad de hacer menos gravosos los hechos que puedan afectar de manera negativa el valor de los bienes que conforman el Patrimonio Fideicomitado, serán cargados al mismo, por lo que serán descontados de los activos líquidos que conformen el indicado patrimonio. Las partes acuerdan que cualesquiera medidas que pudiesen ser adoptadas a estos fines serán convenidas previamente con la Asamblea de los Tenedores. **CUATRO PUNTO DOCE (4.12):** Para los efectos de la administración y recaudo de los recursos, **LOS FIDEICOMITENTES** facultan expresamente a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** para abrir una o varias cuentas bancarias en una institución debidamente sometida a la vigilancia y control de la Superintendencia de Bancos, en las cuales se recauden los recursos destinados o que deban ingresar al Fideicomiso. **LAS PARTES** acordarán de manera conjunta la institución bancaria en la que será(n) abierta (s) dichas cuenta(s). **ARTÍCULO QUINTO (5º): DETERIORO O INSUFICIENCIA SIGNIFICATIVA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.- CINCO PUNTO UNO (5.1):** En caso de deterioro o insuficiencia significativa de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitado, considerándose deterioro o insuficiencia significativa aquella equivalente a un veinte por ciento (20%) de su valor con relación a la última valorización realizada, se podrá proceder con la sustitución de dichos bienes conforme a las decisiones que sean tomadas por la Asamblea de Tenedores. Para estos fines **FIDUCIARIA UNIVERSAL** procederá a solicitar por medio del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, una asamblea extraordinaria de tenedores para que se decida lo que corresponda en estos casos. **CINCO PUNTO DOS (5.2):** Los bienes que sean incluidos en caso de sustitución, deberán cumplir con las mismas características de los anteriores y con las reglas especiales establecidas en el presente contrato, en el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores. Los mismos serán incluidos al Fideicomiso mediante Addendum al Acto Constitutivo, en el cual se incluirá la descripción detallada, accesorios, garantías y el valor de los mismos. **CINCO PUNTO TRES (5.3):** Una vez verificado el hecho descrito previamente, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá notificarlo inmediatamente o a más tardar un (1) día hábil como hecho relevante a la Superintendencia de Valores. Asimismo, los resultados de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores deberán ser informados a la Superintendencia de Valores, quién verificará que la decisión se ha tomado cumplimiento con los requisitos legales establecidos para estos propósitos. **ARTÍCULO SEXTO (6º): POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO.- SEIS PUNTO UNO (6.1):** El Fideicomiso no contraerá créditos o endeudamientos de ninguna índole salvo que se apruebe por la Asamblea de Tenedores y justifique por escrito a la SIV que se contraerán en provecho del Fideicomiso y de los Tenedores de Valores de Fideicomiso. En todo caso, las deudas o créditos que se contraigan no podrán exceder del cuarenta y cuatro por ciento (44%) del valor de los Activos Inmobiliarios arrojado en el último estado financiero interino para los fines del financiamiento y debe ser contraída con una institución bancaria que se rija por la regulaciones establecidas por la Junta Monetaria y supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana. La finalidad de estos endeudamientos corresponderá para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el Patrimonio Fideicomitado. **ARTÍCULO SÉPTIMO (7º): FINES DEL FIDEICOMISO.- SIETE PUNTO UNO:** Para cumplir con el objeto del Fideicomiso sus principales propósitos y fines son que el Fiduciario lleve a cabo la conformación del Patrimonio Fideicomitado que respaldará las emisiones que se efectuarán conforme al Programa de Emisiones de los valores de fideicomiso; para lo cual **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá: (I) Recibir y registrar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que lleguen a conformar el Patrimonio Fideicomitado, los cuales quedarán registrados bajo la titularidad del Fideicomiso. (II) Llevar a cabo la emisión única de oferta pública de valores de participación de fideicomiso, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, de conformidad a la Ley Aplicable,



los términos del presente Fideicomiso y el Contrato de Programa de Emisiones. (III) Recibir y utilizar los recursos provenientes de la emisión de conformidad con los términos establecidos en este contrato, en el orden y prelación del Artículo Décimo Quinto (15°). (IV) Recibir, administrar y distribuir conforme se establece en el presente Acto Constitutivo, los recursos derivados de la renta, operación y/o explotación de los Activos Inmobiliarios. (V) Realizar cualquier otro tipo de actividades que los Fideicomitentes le instruyan, dentro de sus facultades, por ser necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores para cumplir con los fines de este contrato. (VI) Contratar mantener y administrar las cuentas bancarias y de inversión del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU; y aplicar todos los recursos de dichas cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Acto Constitutivo. (VII) Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos, gestiones, celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la primera colocación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU y las demás colocaciones de conformidad con el Programa de Emisiones y con los términos establecidos en el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, incluyendo sin limitación, la celebración de cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dicha emisión. (VIII) Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos, gestiones, celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar, listar, inscribir, depositar y custodiar los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU. (IX) Cumplir con todas sus obligaciones como Fiduciario bajo la Ley Aplicable. (X) Suscribir el Macrotítulo correspondiente al programa de emisiones. (XI) Celebrar el Contrato de Administración y cualesquiera modificaciones contractuales en los términos del presente Acto Constitutivo y conforme las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, con la finalidad de que el Administrador de Activos lleve a cabo la renta, administración, mantenimiento, contratación y mantenimiento en vigor de los seguros de los inmuebles que tengan una cobertura mínima del cien por ciento (100%) del valor de tasación, contra riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante toda la vigencia del Fideicomiso y demás actividades relacionadas con los Activos Inmobiliarios necesarias para su preservación, mantenimiento, renta y operación. La compañía de seguro debe ser confirmada o sustituida por la Asamblea de Tenedores de manera anual y dicha póliza serán cargadas con cargo al patrimonio del Fideicomiso. (XII) Celebrar el Contrato de Programa de Emisiones de los Valores de Fideicomiso, conjuntamente con el Representante de los Tenedores y cualquier modificación contractual que durante la vigencia del Fideicomiso fuera necesaria y aprobada por la Asamblea de Tenedores y el Fiduciario, dicho contrato especificará los términos y condiciones para el Programa de Emisiones, así como de los Valores de Fideicomiso a emitir. (XIII) Celebrar el Contrato con la Calificadora de Riesgo y cualquier modificación contractual futura al mismo para la calificación de riesgo del Fideicomiso. (XIV) Celebrar el Contrato con la sociedad auditora de los estados financieros del Fideicomiso y cualquier modificación contractual futura al mismo y ofrecerse públicamente en el mercado de valores de acuerdo con el Programa de Emisiones y de conformidad a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. (XV) Celebrar cualquier contrato con terceros tales como suplidores de servicios o materiales o insumos necesarios para la conservación, protección y/o mejora de los Activos Inmobiliarios o del Patrimonio del Fideicomiso y que sea necesario para el cumplimiento de los Fines y la administración del Fideicomiso y de todos los activos que integren el Patrimonio Fideicomitado. (XVI) Celebrar, en caso de que el Administrador de Activos por circunstancias extraordinarias no pudiere hacerlo, cualesquiera contratos de operación, usufructo o de cualquier naturaleza que permita la administración de los Activos Inmobiliarios conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. (XVII) Contratar, y en caso de ser necesario sustituir, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, a las entidades de valoración de los Activos Inmobiliarios que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. (XVIII) Realizar los pagos a los Tenedores de los Valores de Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo. (XIX) Pagar con cargo a las cuentas del Fideicomiso, según corresponda, los honorarios fiduciarios del Fiduciario, honorarios del Administrador de Activos, los Gastos de Emisión, Gastos del Fideicomiso, Gastos de Administración y los gastos que sean aplicables para la consecución de los Fines del Fideicomiso, en los términos pactados en el presente Acto y/o conforme a las



instrucciones que expida la Asamblea de Tenedores. (XX) Preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y que le corresponda entregar de conformidad con los términos de este Acto Constitutivo y la Ley Aplicable. (XXI) Preparar y proporcionar los reportes o informes requeridos por las Autoridades Gubernamentales conforme la Ley Aplicable. (XXII) Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, conforme al Artículo Décimo Sexto (16º) de este contrato. (XXIII) De conformidad a las instrucciones previas y por escrito del Administrador de Activos, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares, Pesos, o cualquier otra moneda según lo requiera el Administrador de Activos para la operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios. (XXIV) Otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas designadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que sean necesario o que escape del control efectivo de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**. (XXV) Celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el Fideicomiso, así como la contratación de servicios externos a tales fines, en el entendido formal y expreso de que los gastos derivados de tales contrataciones se atribuirán al Patrimonio Fideicomitado y no al Fiduciario. (XXVI) Cumplir con las obligaciones fiscales que en su caso hubieren directamente o bien a través del Administrador de Activos relacionadas con la administración del Fideicomiso o con los Activos Inmobiliarios, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso. (XXVII) Presentar y preparar, a modo informativo, la Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta ante la Dirección General de Impuestos Internos. (XXVIII) Cancelar las cargas y los gravámenes que pesan sobre los inmuebles que se describen en el Artículo Cuatro punto Dos (4.2), mediante el pago de las deudas que pesan sobre los mismos, pago que se realizará con los recursos que se obtengan de la primera colocación de los Valores de Fideicomiso que se efectúe conforme al Programa de Emisiones o con las colocaciones posteriores que sean necesarias para cancelar dichas deudas. (XXIX) En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con el objeto del Fideicomiso, los Fines del Fideicomiso, o la Ley Aplicable. **ARTÍCULO OCTAVO (8º): OBLIGACIONES ADICIONALES DE FIDUCIARIA UNIVERSAL.- OCHO PUNTO UNO (8.1):** Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el artículo anterior o en el cuerpo del presente contrato, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** asume las siguientes obligaciones: (i) Llevar a cabo la determinación y evaluación de riesgos del Fideicomiso, así como la forma y las personas responsables de mitigarlos, que se elaborará en un documento que obrará anexo al Acto Constitutivo de Fideicomiso como **Anexo 5**, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo setenta y nueve (79) literal j de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores. (ii) Solicitar a la Superintendencia la inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos, la autorización para realizar Oferta Pública de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU de conformidad con el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores así como de la Norma de Fideicomiso de la SIV. (iii) Celebrar otros contratos que le instruya la Asamblea de Tenedores, con las entidades que participan en los procesos para la estructuración, administración, operación y liquidación en su caso del Programa de Emisiones y de colocación como son: auditor(es) externo(s) del Fideicomiso, agencia(s) calificadora(s) de riesgos, CEVALDOM, puestos de bolsa, entre otros. Los gastos que se generen por estos conceptos serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Emisión, cuando se incurra en dichos gastos inicialmente derivados por, para y del Programa de Emisiones para lograr la colocación de las Valores de Fideicomiso, y como Gastos del Fideicomiso cuando dichos gastos se incurran para la administración y operación del mismo durante su vigencia. (iv) Informar oportunamente, al Representante de los Tenedores y/o a la Superintendencia de Valores la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, así como cualquier situación que haga prever el deterioro de los activos objeto del Fideicomiso, recomendando medidas correctivas que puedan ser adoptadas o que hubiera llevado a cabo en caso de urgencia. (v) Para el debido cumplimiento de los Fines, se entenderá que el Fiduciario ejerce sobre el Patrimonio Fideicomitado el dominio fiduciario, el cual le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que



conforman dicho patrimonio, siempre que éstas sean ejercidas para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Queda entendido que en el ejercicio del dominio fiduciario, el Fiduciario manejará las Cuentas del Fideicomiso desplegando debida diligencia y cuidado, en apego a las instrucciones del Administrador de Activos y a la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los parámetros aprobados, sin demoras innecesarias. (vi) Adoptar medidas de control, reglas de conducta y procedimientos orientados a prevenir que el Fideicomiso sea utilizado como un vehículo o instrumento para el ocultamiento, en cualquier forma, de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, especialmente aquellas relacionadas al lavado de activos y financiamiento al terrorismo, para fines de otorgarle un aspecto legítimo a las transacciones y fondos vinculados con las mismas, así asimismo el Fiduciario no está obligado a acatar la instrucciones de la Asamblea de Tenedores que impliquen una sustitución de los deberes del Fiduciario o de su obligaciones legales o que sean evidentemente expedidas para favorecer a los Fideicomitentes. (vii) Comunicar a los Fideicomitentes y al Representante de Tenedores sobre la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causas de liquidación del Fideicomiso, establecidas en el Artículo Vigésimo Séptimo (27º) del presente contrato. (viii) Notificar a los Fideicomitentes y al Representante de la Masa de Tenedores, bajo el entendido de que este último siempre traspasará las informaciones provistas por el Fiduciario a los Tenedores de Valores, sobre cualquier acción en justicia o demanda, medida conservatoria o ejecutoria incoadas por un acreedor, que pudiera afectar el Patrimonio Fideicomitado o el desarrollo natural del mismo. (ix) Participar en las Asambleas de Tenedores con voz, pero sin voto. (x) Gestionar con una entidad tercera apta conforme a los requisitos establecidos en este contrato la actualización de las valoraciones de los Activos Inmobiliarios por lo menos una vez al año a partir de la fecha de elaboración de la valoración correspondiente y será remitida a la Superintendencia de Valores dentro del plazo que indique la normativa legal aplicable vigente. **ARTÍCULO NOVENO (9º): SOBRE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.**

**NUEVE PUNTO UNO (9.1):** Los Valores de Fideicomiso se emitirán por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con los montos y de conformidad con los términos y condiciones autorizados por la SIV. El programa de emisiones se documentarán mediante un Macrotítulo que será depositado en CEVALDOM, y deberán estar inscritos en la BVRD. **NUEVE PUNTO DOS (9.2):** Los Valores de Fideicomiso a ser emitidos por el Fiduciario estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, asimismo, otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. En virtud de lo anterior, las distribuciones que se realicen a los Tenedores de Valores que hayan sido emitidos en la colocación inicial y cualesquiera colocaciones adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ningún valor tenga preferencia sobre otro y conforme a la Ley Aplicable. **NUEVE PUNTO TRES (9.3):** Los Tenedores de Valores de Fideicomiso estarán sujetos a lo previsto en este Acto Constitutivo y a lo previsto en los propios valores, y cada tenedor, por la mera adquisición de los mismos, conviene que: (i) no tiene derecho de preferencia alguno para adquirir los Valores de Fideicomiso en cualquier colocación; (ii) los Tenedores tienen derecho a percibir beneficios conforme se establece en este Acto Constitutivo y en los propios Valores de Fideicomiso. **NUEVE PUNTO CUATRO (9.4):** Los términos específicos de los Valores de Fideicomiso se establecerán en el Macrotítulo del Programa de Emisiones. En cada caso, deberán incluir los términos previstos en las leyes y la normatividad aplicable incluyendo, sin limitación, lo siguiente: **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO UNO (9.4.1): Autorizaciones:** Antes de que los Valores de Fideicomiso sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de las autoridades gubernamentales que resulten necesarias, así como la autorización de la SIV y la BVRD, cuando sea necesario. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO DOS (9.4.2): Denominación:** Los Valores de Fideicomiso se denominarán en Dólares Americanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO TRES (9.4.3): Valor Nominal:** Los Valores de Fideicomiso deberán contar con un valor unitario que será de Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1,000.00). **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO CUATRO (9.4.4): Forma de Emisión:** Los valores de fideicomiso serán nominativos, están representados por medio de anotaciones en cuenta y los mismos constan en un acto auténtico instrumentado por Notario Público y el Macrotítulo, el cual es depositado en CEVALDOM, para su custodia, depósito y conservación. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO CINCO (9.4.5): Modo de Transferencia:** La transmisión de los valores representados por medio de anotación en cuenta operada



por transferencia contable a través de CEVALDOM. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO SEIS (9.4.6): Ley Aplicable:** Los Valores de Fideicomiso se registrarán e interpretarán de conformidad con las leyes de la República Dominicana. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO SIETE (9.4.7): Precio de Colocación:** El precio de los valores del primer día de colocación de la primera colocación del Programa de Emisiones será el del valor nominal. Para el segundo día de colocación de la primera colocación y los días subsiguientes de las demás colocaciones, el precio de colocación será el correspondiente a la valorización de los Valores de Fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO OCHO (9.4.8): Periodicidad de Distribución:** Las distribuciones del flujo de caja libre del Fideicomiso serán repartidas a los Beneficiarios de forma trimestral a partir de haberse colocado la totalidad de los valores conforme al programa de emisión de los valores, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, conforme a la operación de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos, conforme a lo establecido en el Artículo Décimo Quinto (15º) del presente contrato. La fecha de pago será el día dos (2) laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (diciembre, marzo, junio, septiembre), es decir los días dos (02) de enero, abril, julio y octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día laborable siguiente. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO NUEVE (9.4.9): Macrotítulo:** Los Valores de Fideicomiso emitidos por el Fiduciario se documentarán en Macrotítulos sustancialmente en términos similares al formato que se adjunta al presente Acto como **Anexo 6. ARTÍCULO DÉCIMO (10º): AUDITOR EXTERNO DEL FIDEICOMISO.- DIEZ PUNTO UNO (10.1):** El Fiduciario, en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, celebrará un contrato con BDO AUDITORÍA Sociedad de Responsabilidad Limitada con la finalidad de contratar los servicios de auditoría de este último y para que funja como Auditor Externo del Fideicomiso. El contrato del auditor estará disponible en todo momento para que la Asamblea de Tenedores, a través de su Representante de los Tenedores tenga acceso al mismo. Los honorarios por los servicios de auditorías realizados por la firma serán remunerados de la siguiente forma: por servicio de auditoría la suma anual ascendente a Seis Mil Setecientos Cuarenta y Nueve Dólares Estadounidenses con Sesenta Centavos (US\$6,749.60) y por servicios impositivos la suma anual ascendente a Mil Treinta y Ocho Dólares Estadounidenses con Cuarenta Centavos (US\$1,038.40), para un total de Siete Mil Setecientos Ochenta y Ocho Dólares con Cero Centavos (US\$7,788.00), pagaderos conforme a los términos establecidos en el Artículo Quinto (5º) del contrato suscrito con éste. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado. **DIEZ PUNTO DOS (10.2):** El Auditor Externo conforme a su contrato de prestación de servicios, tendrá la obligación de llevar a cabo la auditoría anual de los Estados Financieros del Fideicomiso en los términos establecidos en el Acto Constitutivo y en el respectivo contrato de prestación de servicios suscrito con éste. **DIEZ PUNTO TRES (10.3):** El Auditor Externo podrá ser removido o sustituido de sus funciones en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo instruya al Fiduciario y/o se hayan ocasionado las causas de sustitución establecidas en el contrato suscrito con éste, en el entendido, de que el Auditor Externo sustituto deberá ser una entidad de contadores públicos, independiente del Administrador de Activos, de los Fideicomitentes y del Fiduciario, y debe estar debidamente autorizado por la SIV. **DIEZ PUNTO CUATRO (10.4):** Asimismo, el Fiduciario podrá recomendar a la Asamblea de Tenedores la sustitución y/o remoción del auditor externo, debidamente sustentado por las causas establecidas en el contrato suscrito con éste. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO (11º): ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO.- ONCE PUNTO UNO (11.1):** El Administrador designado por los Fideicomitentes es la sociedad comercial PATIO CAPITAL PARTNERS, Sociedad de Responsabilidad Limitada, como Administrador de Activos del Fideicomiso, con las responsabilidades, obligaciones, términos y condiciones establecidos en este Acto Constitutivo y en el contrato de prestación de servicios de administración suscrito con éste. La designación del Administrador de Activos no exime al Fiduciario de responsabilidad por tal designación. **ONCE PUNTO DOS (11.2):** De conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador de Activos podrá ser removido de su encargo por la Asamblea de Tenedores cuando se encuentre en alguna causal de las pactadas en el propio Contrato de Administración y



será sustituido por empresas que tengan probada experiencia en la administración de inmuebles, dicha sustitución deberá contar con el soporte documentado de la experiencia manifiesta. La sustitución se deberá informar al Fiduciario, por parte del Representante de Tenedores de Valores en caso de que haya sido solicitada por los Tenedores de Valores, y el Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador de Activos con por los menos treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha en que deba dejar su cargo. El posible administrador sustituto deberá ser una persona con amplia experiencia en la administración, operación y mantenimiento de Activos Inmobiliarios de uso mixto en República Dominicana, comprobable a satisfacción del Fiduciario y el mismo debe ser aprobado por la Asamblea de Tenedores y deberá ser notificado por el Fiduciario como hecho relevante a la Superintendencia de Valores. **ONCE PUNTO TRES (11.3):** Como contraprestación por sus servicios, el Administrador de Activos tendrá derecho a recibir la suma anual de Setenta Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$70,000.00) para los dos primeros años, con un incremento para el segundo año de un uno por ciento (1%) y a partir del tercer año la suma anual de Ciento Tres Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$103,000.00), a partir del cuarto año y durante la vigencia restante del fideicomiso la contraprestación del Administrador presentará un índice de incremento anual de un uno por ciento (1%) con respecto al año anterior, conforme a los términos que se especifican en el Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado y constituirán Gastos de Administración.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO (12°): REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01- FU.- DOCE**

**PUNTO UNO (12.1):** El Representante de los Tenedores será SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, Sociedad de Responsabilidad Limitada, quien es la persona que actúa en representación de los Tenedores de Valores de Fideicomiso y quien velará por los derechos e intereses de los inversionistas, cuya designación quedará formalizada mediante la suscripción del Contrato de Programa de Emisiones o mediante resolución de la Asamblea de Tenedores. **DOCE PUNTO DOS (12.2):** El Representante de Tenedores podrá ser sustituido por las causas establecidas en el Artículo Once punto Tres (11.3) del Contrato del Programa de Emisiones, por una resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores o por motivos de renuncia del mismo, situaciones que se encuentran reguladas en los Artículos Once punto Tres (11.3) y Once punto Cuatro (11.4) del Contrato del Programa de Emisiones. Las funciones del Representante de los Tenedores concluirán cuando el Fideicomiso haya concluido, su patrimonio liquidado y en consecuencia se lleve a cabo el acto de extinción. **DOCE PUNTO TRES (12.3):** Como contraprestación por sus servicios, el Representante de los Tenedores tendrá derecho a recibir los honorarios la suma anual de Cuatro Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$4,000.00), conforme a los términos que se especifiquen en el Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado y constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO (13°): DE LA CALIFICADORA.-**

**TRECE PUNTO UNO (13.1):** De conformidad con las instrucciones previas por parte del Fideicomitente o la Asamblea de Tenedores, según aplique, el Fiduciario contratará a la Calificadora de Riesgo para que de conformidad con la Ley Aplicable, realice la calificación del fideicomiso cumpliendo con los requerimientos establecidos en la ley, con las responsabilidades, obligaciones, los términos y condiciones establecidos en este Acto Constitutivo y en el contrato de prestación de servicios suscrito con ésta última, el cual representa el **Anexo 7 del presente acto.** **TRECE PUNTO DOS (13.2):** Como contraprestación por sus servicios, la Calificadora de Riesgo tendrá derecho a recibir los honorarios la suma de anual de Seis Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$6,000.00) los primeros dos años y a partir del tercer año la suma anual de Cinco Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$5,000.00), conforme a los términos que se especifiquen en el Contrato de Prestación de Servicios suscrito con ésta. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables,



tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido. **TRECE PUNTO TRES (13.3):** La calificadora de riesgo podrá ser sustituida en caso de producirse una de las causales de terminación de contrato establecidas en el Artículo Ocho (8) del Contrato de Prestación de Servicios suscrito con ésta, debiendo el Fiduciario, dentro de los próximos diez (10) días hábiles de producirse la causa de terminación, comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe una calificadora sustituta. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO (14°): HONORARIOS DEL FIDUCIARIO.-** **CATORCE PUNTO UNO (14.1):** El Fiduciario por su actuación y prestación de los servicios fiduciarios en el Fideicomiso tendrá derecho a recibir, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, los honorarios que se indican a continuación: Ochenta Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (USD\$ 80, 000) anuales los primeros dos (2) años de vigencia del Fideicomiso; a partir del año tres (3) y hasta la terminación del Fideicomiso la suma anual de hasta Ochenta y Ocho Mil Setecientos Sesenta y Cinco Dólares Estadounidenses con Cincuenta y Cinco Centavos (US\$88,765.55), liquidados mensualmente. **CATORCE PUNTO DOS (14.2):** Dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes **EL FIDUCIARIO** emitirá a nombre del Fideicomiso una factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada por concepto de administración del presente Fideicomiso. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura con cargo al Patrimonio Fideicomitido. En este sentido, **EL FIDUCIARIO** se encuentra autorizada a debitar de los recursos del Patrimonio Fideicomitido las sumas correspondientes a las comisiones fiduciarias pactadas en el Artículo Catorce punto Uno (14.1). **CATORCE PUNTO DOS (14.3):** Los montos previamente indicados a ser pagados a **EL FIDUCIARIO**, por concepto de remuneración son montos netos y, por tanto, no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicables a los mismos en virtud de las disposiciones legales aplicables, tales como Impuesto a la Transferencia de Bienes y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado, o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos por el Patrimonio Fideicomitido. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO (15°): DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS.-** **QUINCE PUNTO UNO (15.1):** El Fiduciario recibirá en las cuentas del Fideicomiso los recursos que se deriven del programa de emisiones y con los recursos obtenidos de la primera colocación y de las colocaciones siguientes procederá a realizar las distribuciones conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Saldar los créditos de las entidades de intermediación financiera que se encuentran garantizados con los Activos Inmobiliarios objeto del presente fideicomiso. (ii) Saldar aquellos créditos privados descritos en el presente contrato, que se encuentran pendiente de pago por parte de los Fideicomitentes. (iii) Una vez saldada dichas deudas, el Fiduciario deberá proceder a pagar a favor de los Fideicomitentes el valor restante de los aportes realizados al fideicomiso para su constitución, los cuales se encuentran descritos en el Artículo Cuatro punto Dos (4.2) del presente contrato, conforme al porcentaje establecido en el Artículo Siete punto Siete (7.7) del Prospecto de Emisión. **QUINCE PUNTO DOS (15.2):** Con los recursos obtenidos por la explotación de los Activos Inmobiliarios el Fiduciario procederá a realizar las distribuciones conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pago de Gastos de Emisión. (ii) Pago Gastos del Fideicomiso. (iii) Pago Gastos de Administración. (iv) Retención del cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre destinado al fondo de liquidez. (v) Pago del noventa y cinco por ciento (95%) restante del flujo de caja libre del Fideicomiso a favor de los Beneficiarios y Fideicomisarios, conforme a la metodología que se detalla en el Artículo Trece punto Seis (13.6) del Prospecto de Emisión. **QUINCE PUNTO TRES (15.3):** En adición, el cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre del Fideicomiso estará destinado a conservar un fondo de liquidez que será aplicado conforme a la Política de Inversión establecida en el Artículo Décimo Sexto (16°) del presente contrato, a efectos de garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, y conservación del Patrimonio del Fideicomiso, así como a hacer frente a alguna contingencia legal, procesal, fiscal o administrativa que pudiera presentarse, entre otros factores a los que pudiera destinarse dicho fondo, siempre procurando el beneficio de los Valores de Fideicomiso y de los Tenedores, los cuales serán deducidos previo a la distribución del noventa y cinco por ciento (95%) de los beneficios a favor de los Tenedores de Valores. **QUINCE PUNTO CUATRO (15.4):** Queda



expresamente convenido entre las Partes que el presente Fideicomiso tendrá como mecanismo de cobertura para el respaldo en favor de los tenedores de valores ante la presencia de cualquier riesgo, evento o siniestro, que pueda afectar el flujo de caja de los bienes o activos transferidos o de la operación misma del Fideicomiso, mediante la contratación de una póliza de interrupción de negocio con las condiciones que se detallan a continuación: La misma correspondería exclusivamente al pago de la renta por parte de los inquilinos de los locales que estén alquilados soportados por los contratos de alquiler vigentes (es decir que si el local al momento de la pérdida no estuviese alquilado no generaría interrupción). Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directo a estos locales en base a las cobertura de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. Se entiende que el periodo de doce (12) meses sería en periodo estimado de reconstrucción y puesta en operación de la plaza o local. Esta póliza de seguro será contratada por **EL FIDUCIARIO**, con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO (16°): INVERSIÓN DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.-**

**DIECISÉIS PUNTO UNO (16.1):** El Fiduciario invertirá los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en el tipo de moneda en que se reciban los fondos, según considere. Se realizarán inversiones en instrumentos que sean de vencimiento a corto plazo, emitidos por el Ministerio de Hacienda o el Banco Central de la República Dominicana, en instrumentos de deuda del mercado de valores transados en el mercado bursátil emitidos o avalados por el Estado Dominicano a través del Ministerio de Hacienda o la Banca de la República Dominicana reguladas por la Ley Monetaria Financiera y la Superintendencia de Bancos, así como en Fondos de Inversiones que se encuentren administrados por la Administradora de Fondos de Inversión (AFI) Universal, Sociedad Anónima, con un pacto de permanencia máximo de un (1) año, y tanto los instrumentos como las instituciones financieras, los emisores y las administradoras de fondos deberán contar con calificación de riesgo con grado de inversión y dichos valores deben tener un alto nivel de liquidez. **DIECISÉIS PUNTO DOS (16.2):** La compra de valores o instrumentos de inversión antes descritos se hará sin demoras innecesarias pero con sujeción a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. El Fiduciario deberá limitarse a actuar conforme a los términos establecidos en el presente artículo y, de manera complementaria, conforme a las instrucciones recibidas por escrito por parte de la Asamblea de Tenedores, por lo que el Fiduciario no será responsable por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar el Patrimonio Fideicomitado como consecuencia de las inversiones efectuadas en términos del presente Acto Constitutivo, en el entendido que éste tendrá la obligación de actuar como buen padre de familia procurando con la mayor diligencia el resguardo del Patrimonio del Fideicomiso. **DIECISÉIS PUNTO TRES (16.3):** Para fines de transparencia y control de riesgo, las Partes han acordado un límite de inversión de los recursos líquidos de un cincuenta por ciento (50%) con respecto a las entidades vinculadas al Fiduciario y a los Fideicomitentes.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO (17°): SECRETO FIDUCIARIO.-**

**DIECISIETE PUNTO UNO (17.1):** Es obligación del Fiduciario, guardar el Secreto Fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, contratos, actos, documentos e información que se relacionen con los Fideicomisos que administra, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establecida para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del Fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el presente Acto Constitutivo, a cualquier otro contrato sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO (18°): DOMICILIOS DE ELECCIÓN.-**

**DIECIOCHO PUNTO UNO (18.1):** Los avisos y notificaciones que deban efectuar las partes de este acto se harán en los domicilios señalados en la parte inicial de este acto y en caso de que hubiere algún cambio de éstos, deberán notificarlo por escrito a el Fiduciario en un plazo no mayor de diez (10) días calendarios de antelación al aviso o notificación de que se trate; en caso de no hacerlo, los avisos y las notificaciones que les haga al último domicilio señalado, surtirán plenamente sus efectos legales y liberarán a Fiduciario de cualquier responsabilidad.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO (19°): DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.-**

**DIECINUEVE PUNTO UNO (19.1):** El Fiduciario deberá actuar con suma diligencia y responsabilidad como buen padre de familia. No obstante, no será responsable de hechos o actos de los Fideicomitentes, de terceros o de autoridades que



impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este contrato. Conforme al Artículo once (11) de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11), el Fiduciario estará obligado a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del Patrimonio Fideicomitado. El Fiduciario se compromete a informar, de forma inmediata, a la Asamblea de Tenedores y a los Fideicomitentes de cualquier hecho, circunstancia o actuación que atente o pudiere atentar contra el Patrimonio Fideicomitado, así como de las actuaciones realizadas en el marco de la defensa de dicho Patrimonio, comprometiéndose, asimismo, a mantener a la Asamblea de Tenedores y a los Fideicomitentes, en todo momento, debidamente informado. **Diecinueve Punto Dos (19.2):** El Fiduciario podrá apoderar previa aprobación de la Asamblea de Tenedores la persona que éstos designen las facultades necesarias para que ejerza las medidas de protección del Patrimonio Fideicomitado, sin quedar por ello liberado de responsabilidad, pues siempre estará obligado a coadyuvar en lo que se le requiera para la defensa del patrimonio. **Diecinueve Punto Tres (19.3):** El Fiduciario no será responsable de las faltas, negligencias o actuaciones de los apoderados para la defensa del Fideicomiso, cuando sean realizadas contrarias a las instrucciones impartidas por éste. En caso de urgencia el Fiduciario podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que se designe el apoderado a que se refiere el párrafo anterior. **Diecinueve Punto Cuatro (19.4):** En caso de que las instrucciones que reciba el Fiduciario sean de imposible ejecución, contradictorias, dictadas en exceso de sus facultades o contrarias a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a seguirlas, debiendo actuar conforme a lo establecido en este contrato. **Diecinueve Punto Cinco (19.5):** Los honorarios del apoderado, así como los gastos y costas que se produzcan, serán considerados como cargo Gastos del Fideicomiso, y se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad alguna para el Fiduciario siempre y cuando se encuentren debidamente justificados. **ARTÍCULO VIGÉSIMO (20º): GASTOS, DERECHOS E IMPUESTOS.- VEINTE PUNTO UNO (20.1):** Todos los gastos, derechos e impuestos que se causen con motivo del presente Fideicomiso, desde su constitución hasta su extinción, se efectuarán con cargo al Patrimonio Fideicomitado. **VEINTE PUNTO DOS (20.2):** El Fiduciario deberá informar al Representante de Tenedores sobre cualquier deducción o retención que deba realizarse por tributos, impuestos, gravámenes, contribuciones y otros cargos de la naturaleza que fuesen, que se establezcan legal o reglamentariamente, incluyendo retenciones de impuesto a que pueden estar sujetos los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales serán por cuenta exclusiva de los Tenedores de Valores. **VEINTE PUNTO TRES (20.3):** El Fiduciario deberá cumplir en términos de las leyes, reglamentos y normativa aplicable con los deberes y obligaciones tributarias puestas a su cargo y que correspondan al Fideicomiso. El mismo gozará de las exenciones fiscales establecidas en la Ley de Fideicomisos para los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, así como con la Ley Aplicable. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO (21º): RENDICIÓN DE CUENTAS DEL FIDUCIARIO.- VEINTIUNO PUNTO UNO (21.1):** El Fiduciario deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la firma del presente contrato, y al momento de extinción del fideicomiso, cuentas que deberán ser presentadas a **LOS FIDEICOMITENTES** y a **los Tenedores de Valores** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, sea en soporte papel o mediante correo electrónico enviado a la atención de **LOS FIDEICOMITENTES** y **los Tenedores de Valores**. En caso de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, no reciba objeción o reparo alguno de **LOS FIDEICOMITENTES** y **los Tenedores de Valores** dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes a la fecha de recepción de las cuentas, se considerará que las mismas han sido aprobadas tácitamente por éstos. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuera de forma tácita o expresa, el Fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente a las distintas partes contratantes presentes o futuras por todos los actos ocurridos durante el periodo que abarque la rendición de cuentas. Una copia de la referida rendición de cuentas deberá enviarse a la Superintendencia de Valores, a la calificadora de riesgos y al Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso. **VEINTIUNO PUNTO DOS (21.2):** Adicional a lo anterior, de forma anual los estados financieros deberán ser auditados por un auditor externo inscrito en el Registro de la Superintendencia de Valores, el cual será contratado con cargo al Patrimonio Fideicomitado, los cuales serán presentados a la Asamblea de Tenedores para fines de su aprobación. Dichos estados deberán ser remitidos a la SIV en el plazo estipulado en la Ley Aplicable. **VEINTIUNO PUNTO TRES (21.3):**

Independientemente de la rendición de cuentas, la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, deberá informarse como hecho relevante oportunamente a la Superintendencia de Valores, así como al Representante de Tenedores, señalando las medidas correctivas adoptadas cuando sea el caso. **VEINTIUNO**

**PUNTO CUATRO (21.4):** La rendición de cuentas deberá presentarse conforme al modelo del Anexo III de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores, tal y como lo señala en su Artículo treinta y tres (33). **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO (22º):**

**RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.-VEINTIDÓS PUNTO UNO (22.1):** Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los Bienes Fideicomitidos. Asimismo, Las partes convienen en que el Fiduciario deberá actuar conforme a los Fines del presente contrato así como en acatamiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando estas sean acordes al objeto y fines del presente contrato y la Ley Aplicable, respondiendo el Fiduciario únicamente cuando actúe con dolo, negligencia, error propio u omisión propia. Las Resoluciones de la Asamblea de Tenedores, no deberán cumplirse por el Fiduciario cuando sean ilícitas o dictadas en exceso de las facultades conferidas o bien con violación a los términos y condiciones establecidas en el Acto Constitutivo, ejerciendo su encargo como un buen padre de familia. **VEINTIDÓS PUNTO DOS (22.2):**

Aun cuando la responsabilidad conferida al Fiduciario es indelegable, conforme al Artículo treinta y dos (32) de la Ley número ochenta y nueve guion once (189-11), el Fiduciario podrá conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que le permita contar con el soporte de otras personas o entidades en distintas áreas para la adecuada administración del Fideicomiso tales como: informática, servicios bursátiles, correduría de bienes, custodia de bienes o servicios legales, entre otros. **VEINTIDÓS**

**PUNTO TRES (22.3):** Por lo demás, el Fiduciario no asume más obligaciones que las expresamente pactadas en este instrumento y las que para su cargo establece la ley. En consecuencia, no será responsable de los hechos, actos u omisiones de las partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este Acto Constitutivo del Fideicomiso. **VEINTIDÓS PUNTO CUATRO (22.4):**

El Fiduciario debe indicar expresamente cuando actúe por nombre y a cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, en cuyo caso los bienes transferidos al Patrimonio Fideicomitado respaldarán exclusivamente las obligaciones contraídas por éste para el cumplimiento de los Fines. **VEINTIDÓS PUNTO CINCO (22.5):**

En razón de lo anterior, las obligaciones patrimoniales que se deriven a cargo del Fiduciario cuando actúe por cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU serán asumidas exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado, pues el Fiduciario a través de este Acto Constitutivo no contrae obligaciones patrimoniales en forma personal, ni deberá responder con sus bienes, salvo en los casos en que sea derivado de la negligencia o dolo o faltas en el desempeño de su gestión, en cuyo caso los Fideicomitentes tendrán el derecho de ejercer contra del Fiduciario las acciones de responsabilidad civil o penal. **VEINTIDÓS PUNTO SEIS (22.6):**

Los Fideicomitentes se obligan a mantener libre e indemne a el Fiduciario de todo perjuicio, daño, pérdida, reclamación, demanda o condena (incluyendo gastos y honorarios de abogado en los que incurra el Fiduciario) que sean causados, interpuestas o dictadas en contra del Fiduciario, sea de manera directa o en su calidad de representante del Patrimonio Fideicomitado, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo por el Fiduciario en virtud del presente contrato, siempre que tal perjuicio, daño, pérdida, reclamación, demanda o condena no sea consecuencia de la negligencia, falta o incumplimiento a las obligaciones por parte del Fiduciario. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**

**TERCERO (23º): SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.- VEINTITRÉS PUNTO UNO (23.1):** La sustitución del Fiduciario sólo podrá llevarse a cabo cuando exista alguna de las causales que establece el Artículo Cincuenta y Siete (57) de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores o algunas de las causales aplicables conforme al Artículo Treinta y Seis (36) de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11), conforme al procedimiento establecido en el presente artículo y en los Artículos Tres punto Cinco (3.5) y Tres punto Seis (3.6) del Contrato de Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública. **VEINTITRÉS PUNTO DOS (23.2):**

Hastatanto la sustitución se concrete el Fiduciario deberá continuar con la administración del Fideicomiso en tanto preservar los Fines y no causar algún detrimento al Patrimonio Fideicomitado.



**VEINTITRÉS PUNTO TRES (23.3):** Previo a concretar la sustitución el Fiduciario procederá a la rendición de cuentas con la finalidad de obtener de los Fideicomitentes y de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, a través de su representante, el finiquito y descargo legal más amplio que en derecho fuera suficiente. **VEINTITRÉS PUNTO CUATRO (23.4)** La designación del Fiduciario Sustituto corresponderá a la Asamblea de Tenedores o la Superintendencia de Valores según sea el caso, de conformidad con las disposiciones establecidas en los Artículos cincuenta y siete (57) y cincuenta y ocho (58) de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO (24º): RENUNCIA DEL FIDUCIARIO.- VEINTICUATRO PUNTO UNO (24.1):** El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, comunicando su intención a la Asamblea de Tenedores con una anticipación no menor de treinta (30) días calendarios a la fecha efectiva de su renuncia, en caso de que se produzcan una de las causas que se establecen a continuación: (i) Cuando los Fideicomisarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el Acto Constitutivo del Fideicomiso. (ii) Cuando los Fideicomitentes, sus causahabientes, o los Fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del Fiduciario. (iii) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieren el rendimiento suficiente para cubrir la compensación del Fiduciario. **VEINTICUATRO PUNTO DOS (24.2):** En los casos anteriores, la renuncia del Fiduciario deberá ser presentada por ante el Juzgado de Primera Instancia competente, el cual deberá decidir sobre la aceptación o no de la misma, previa notificación a la Dirección General de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores. **VEINTICUATRO PUNTO TRES (24.3):** Una vez notificada la renuncia del Fiduciario, la Asamblea de Tenedores en representación de los Fideicomitentes tendrá la obligación de designar a un fiduciario sucesor en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios, debiendo indicar a Fiduciaria Universal el nombre de la entidad o sociedad que actuará como su sucesor, a efectos de que éste pueda hacer la entrega del Patrimonio Fideicomitado, conforme a la decisión tomada por el tribunal competente. **VEINTICUATRO PUNTO CUATRO (24.4):** En todos los casos de renuncia del Fiduciario, el mismo tendrá el deber de mantenerse en sus funciones hasta tanto no haya sido debidamente nombrado su sustituto provisional o definitivo, sustituto que deberá ser aprobado por la Superintendencia de Valores, de conformidad con lo previsto en el presente artículo. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO (25º): DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.- VEINTICINCO PUNTO UNO (25.1):** Este Acto Constitutivo deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso se hayan cumplido; en el entendido, que el presente Acto Constitutivo se dará por terminado: (a) cuando se haya completado la disposición de todos los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitado de conformidad con lo establecido en el presente contrato y todas los recursos depositados en las cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de Valores; o (b) por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en circulación vigentes acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Acto Constitutivo, únicamente podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio Fideicomitado hayan sido pagadas en su totalidad; en el entendido, que en cualquier caso, la vigencia de este Acto Constitutivo no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores emitidos por el Fideicomiso a través del Fiduciario. El vencimiento de los Valores de Fideicomiso del Programa de Emisiones, es de quince (15) años a partir de la fecha de emisión del Programa de Emisiones que es la estipulada para el vencimiento de los Valores de Fideicomiso y podrá extinguirse por cualquiera de los supuestos aplicables previstos en el Artículo Cincuenta y dos (52) de la Ley Ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. **VEINTICINCO PUNTO DOS (25.2):** El plazo de quince (15) años anteriormente señalado podrá ser prorrogado si así se acuerda en la Asamblea de Tenedores y la aprobación de la Superintendencia de Valores, en caso de que el proceso de liquidación así lo requiera, por lo que el Fideicomiso tendrá como nuevo plazo el que se acuerde en la misma, para este caso **EL FIDUCIARIO** deberá remitir a la SIV una copia certificada del Acta y nómina de presencia de la Asamblea de Tenedores que aprueba la prórroga, en la forma y plazo establecido por la SIV mediante norma de carácter general. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO (26º): OBJETIVO DE COLOCACIÓN.- VEINTISÉIS PUNTO UNO (26.1) LAS PARTES** han establecido como objetivo de



colocación la totalidad de los valores a emitir, conforme al programa de emisión de los valores. **VEINTISÉIS PUNTO DOS (26.2)** En dado caso que no se cumpla con el objetivo de colocación por la no posibilidad del agente colocador de adquirir las colocaciones garantizadas por falta de disponibilidad del patrimonio, se procederá a sustituir el agente colocador mediante una resolución adoptada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por otro que tenga la capacidad de adquirir los mismos. En caso de que no exista otro agente colocador que esté interesado en los valores objeto del presente contrato, se procederá con la liquidación del Fideicomiso conforme al procedimiento establecido en el artículo Vigésimo Séptimo (27°) del presente Contrato. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO (27°): LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.**

**VEINTISIETE PUNTO UNO (27.1):** Al momento de la liquidación del Fideicomiso, sea esta de manera anticipada o por el hecho de que se haya llegado al término del mismo, el valor de los Bienes Fideicomitados objeto de liquidación deberán determinarse por una valoración técnica de los flujos futuros descontados al valor presente por una firma de expertos escogido por la Asamblea de Tenedores que cumpla con los estándares exigidos por la normativa vigente y que se encuentre inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores. La valoración realizada por los expertos se considerará el valor de los Bienes Fideicomitados, siendo este el método utilizado para determinar el valor de los Bienes Fideicomitados al momento de su constitución y liquidación. **VEINTISIETE PUNTO DOS (27.2):** El Fiduciario podrá actuar como liquidador o contratar un liquidador externo, con cargo al Patrimonio Fideicomitado y previa autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, que cuente con acreditada experiencia en la materia y que manifieste no tener conflicto de interés para desempeñar sus labores como liquidador del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, quien contará con las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Asimismo, el Administrador de Activos, actuando en su calidad de Administrador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración hasta que se complete con el proceso de liquidación. Aquella persona que haya sido designada como liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores de Valores y para preservar el Patrimonio Fideicomitado para efectos de su liquidación. De igual modo, deberá llevar a cabo cualesquiera acciones que sean necesarias, ante cualesquiera autoridades gubernamentales, entidades públicas u organizaciones reguladoras para cancelar la inscripción de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en el Mercado de Valores. **VEINTISIETE PUNTO TRES (27.3): Proceso de Liquidación.** A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará las siguientes reglas y términos para ejecutar el procedimiento de liquidación: Uno (1) El Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que incluya la prelación de pago de los acreedores del Fideicomiso y que maximice el valor de liquidación del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, para su aprobación a la Asamblea de Tenedores, contemplando por lo menos: (i) Notificar a los Fideicomitentes para que ejerzan su derecho de preferencia para readquirir los Activos Inmobiliarios como se establece en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) del presente Acto Constitutivo, (ii) notificar a los inquilinos que posean a su favor un derecho de opción a compra, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes relacionados a los Activos Inmobiliarios que prevean estas situaciones, (iii) establecer el valor de mercado de los Bienes Fideicomitados conforme a lo establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo y (iii) postular los Activos Inmobiliario a comercializar mediante convocatoria abierta en el mercado inmobiliario. Dos (2) El Liquidador llevará a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso. Tres (3) El Representante de los Tenedores en cualquier momento podrá solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades. Cuatro (4) Considerando la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio Fideicomitado se ha establecido un Período de Liquidación anticipada por vencimiento del Fideicomiso, el cual entrará en efecto al inicio del año trece (13) contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los Activos



Inmobiliarios en conjunto primeramente informando a los Fideicomitentes a los fines de que comuniquen su decisión de ejercer o no su derecho de adquisición de los mismos, dentro del plazo establecido en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) y por el valor establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del presente Acto Constitutivo, de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso previo a los quince (15) años establecidos como vencimiento. En caso de rechazo por parte de los Fideicomitentes de la compra en conjunto de los Activos Inmobiliarios, se le otorgará la posibilidad a los inquilinos que tengan un derecho de opción a compra a su favor, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes que contemplen este tipo de situaciones, para que manifiesten su intención de ejercer o no dicho derecho, acorde a las disposiciones establecidas en los respectivos contratos de alquiler. En caso de aceptación de compra por parte de los Inquilinos, éstos deberán presentar una propuesta que será sometida a la aprobación de la Asamblea de Tenedores por el valor indicado en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1), quienes decidirán sobre los términos y condiciones bajo los cuales se efectuará la venta de los Activos Inmobiliarios. En caso de que no se acepten los términos para la venta por parte de ambas partes el Liquidador continuará la gestión de venta de los mismos durante el periodo restante para la duración del Fideicomiso, en caso de que se reciba una oferta por parte de un tercero interesado que represente por lo menos el noventa por ciento (90%) del valor total de los Activos Inmobiliarios en conjunto que se encuentren disponibles para venta, el Liquidador deberá de presentar dicha oferta a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento, evaluación y toma de decisión sobre la misma. Cinco (5) En adición a la causa anterior, se podrá liquidar de manera anticipada el Fideicomiso por los siguientes supuestos: (a) no haberse podido realizar y formalizar el objetivo de colocación (la totalidad de los valores) establecida en el Prospecto de Emisión los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, conforme al Prospecto de Emisión y/o conforme al Programa de Emisiones o; (b) por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en circulación vigentes acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. La liquidación bajo los supuestos descritos previamente operará conforme a lo establecido en el numeral cuatro (4) del Artículo Veintisiete punto Tres (27.3). Seis (6) No obstante a lo anterior, el Fideicomiso solo podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones que se encuentren pendiente con el Fideicomiso hayan sido cumplidas y se hayan desinteresado a los terceros que tengan alguna relación con el mismo. Asimismo, una vez se haya materializado la venta de los Activos Inmobiliarios que componen el patrimonio del Fideicomiso, los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente a manera de prorrata por CEVALDOM en la proporción de participación o parte alícuotas de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, garantizándose así un trato equitativo a todos. Siete (7) De tomar lugar una liquidación anticipada del Fideicomiso en los casos previstos anteriormente el Fiduciario comunicará la redención anticipada de los valores del Fideicomiso a la SIV, a la BVRD y a CEVALDOM como un hecho relevante y realizará un preaviso mediante algún medio de comunicación masiva a los Tenedores de Valores del Fideicomiso. El monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta de dividir el monto total neto a liquidar entre el número de Valores de Fideicomiso circulando en el mercado. Ocho (8) Si a pesar de los mejores esfuerzos y de llevar a cabo las acciones posibles para lograr materializar las ventas de los Activos Inmobiliarios en conjunto durante este periodo de liquidación anticipada, no se pudiera comercializar y materializar la venta de dichos activos y llegado el plazo del vencimiento de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, el Fiduciario solicitará al Representante de los Tenedores para que convoque una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores y exponga la situación, a efectos de que este órgano tome los acuerdos necesarios sobre los actos a seguir, ya sea la venta individualizada de los Activos Inmobiliarios, la extensión del plazo de vigencia del Fideicomiso, en caso de que el proceso de liquidación así lo requiera conforme a lo establecido en el Artículo Veinticinco punto Dos (25.2) o cualquier otra decisión que sea tomada a lo interno de esta asamblea que sea en provecho de los Tenedores de Valores, decisión que se hará del conocimiento del Fiduciario y de la SIV; a los fines de que el Fiduciario ejecute éstas instrucciones, previa aprobación por parte de la SIV. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO (28°): MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- VEINTIOCHO PUNTO UNO (28.1):** El Fideicomiso

únicamente podrá ser modificado mediante un convenio por escrito firmado por los Fideicomitentes, el Fiduciario y con el consentimiento expreso de la Asamblea de Tenedores con una aceptación de un noventa por ciento (90%) de los Tenedores de Valores vigentes. En el caso de que se acuerde la modificación en los términos previos, esta deberá ser anticipadamente autorizada por la SIV para poder suscribirse y el objeto del Fideicomiso nunca podrá ser modificado. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO (29°):**

**CESIÓN.- VEINTINUEVE PUNTO UNO (29.1):** Las Partes no podrán ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones derivadas del presente Acto Constitutivo del Fideicomiso; excepto y de conformidad con la Ley Aplicable, las autorizaciones gubernamentales o de los órganos regulatorios que correspondan, con el consentimiento de las demás partes y de la Asamblea de Tenedores. En caso de que se lleve a cabo una cesión, el cesionario de que se trate deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que le pueda ser requerida conforme a la legislación y normas aplicables.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO (30°): IRREVOCABILIDAD.- TREINTA PUNTO UNO (30.1):** Este Acto Constitutivo de Fideicomiso y la aportación de los bienes al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, por parte de los Fideicomitentes será irrevocable. En consecuencia, todos y cada uno de los Fideicomitentes expresamente renuncian a cualquier derecho del que sean titulares para revocar el Fideicomiso.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO (31°): LEY APLICABLE.- TREINTA Y UNO PUNTO UNO (31.1):** Las Partes acuerdan que el presente Acto será regido por las leyes de la República Dominicana, la cual será la ley aplicable en caso de cualquier reclamación, disputa o controversia que pueda surgir en la aplicación, ejecución e interpretación del mismo. Las Partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en este instrumento y para todo lo no previsto en él se remiten al derecho común dominicano. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**

**SEGUNDO (32°): INDIVISIBILIDAD.- TREINTA Y DOS PUNTO UNO (32.1):** Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este acto y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del acto. **ARTÍCULO**

**TRIGÉSIMO TERCERO (33°): CONFLICTOS CON LAS POLÍTICAS DEL ADMINISTRADOR DE ACTIVOS.- TREINTA Y TRES PUNTO UNO (33.1):** En la medida en que exista un conflicto entre las políticas y procedimientos del Administrador de Activos respecto a las disposiciones de este Acto Constitutivo, las disposiciones de este acto prevalecerán y modificarán la aplicación de dichas políticas a fin de permitir que dichas políticas sean consistente con este Acto Constitutivo de Fideicomiso. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO**

**(34°): SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- TREINTA Y CUATRO PUNTO UNO (34.1):** Fase **Conciliatoria:** Cualesquiera conflictos, diferendos y/o litigios que puedan surgir entre las partes con motivo de la aplicación, ejecución o interpretación de este convenio, serán sometidos a un preliminar de conciliación entre ellas mismas, para lo cual, la parte que se considere lesionada deberá llamar en conciliación a las otras partes, por simple carta con acuse de recibo. Si transcurren treinta (30) días calendarios después de la fecha en que una parte llamó en conciliación a las otras, sin que se produzca acuerdo entre ellas, el asunto será sometido a arbitraje, conforme a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

**TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS (34.2): Arbitraje:** Una vez agotada la fase conciliatoria y no dirimido los conflictos, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley sobre Cámaras de Comercio y Producción y en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución de Controversias (CRC) de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, vigente a la fecha en que surja. **TREINTA Y CUATRO**

**PUNTO DOS PUNTO UNO (34.2.1):** Cada parte designará a un árbitro en su representación dentro del término de cinco (5) días hábiles después de no haber llegado a un acuerdo mediante la fase conciliatoria. Estos árbitros designados por **LAS PARTES** tendrán la obligación de elegir el árbitro dirimente, quien será el Presidente, en un término de quince (15) días hábiles luego de su designación. **TREINTA Y CUATRO**

**PUNTO DOS PUNTO DOS (34.2.2):** Si por cualquier causa, alguna de **LAS PARTES**, dejare de nombrar a su árbitro, dentro del término establecido, o si no se llegase a un acuerdo respecto al árbitro dirimente, cualquiera de **LAS PARTES** podrá solicitar al Centro de Resolución de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, que realice el nombramiento. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS PUNTO TRES (34.2.3):**

Esta escogencia solo podrá ser impugnada dentro del término de cinco (5) días hábiles a la notificación personal de la misma, por existir razones de incompetencia o conflicto de interés. La resolución que resuelva la solicitud de reconsideración no admitirá más

recursos. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (34.2.4):** El Tribunal Arbitral deberá resolver la controversia sobre el fondo del caso conforme a las leyes de la República Dominicana, en un término no mayor de treinta (30) días hábiles. El idioma del proceso será el español. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS PUNTO CINCO (34.2.5):** El laudo que sea dictado por el Tribunal Arbitral será irrevocable, definitivo y ejecutorio para **LAS PARTES**, por lo que éstas renuncian expresamente a la interposición de cualquier recurso contra el mismo. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO (35°): ACUERDO COMPLETO.- TREINTA Y CINCO PUNTO UNO (35.1):** Este documento constituye el acuerdo completo entre las Partes y deroga cualquier negociación, declaración o acuerdos previos entre ellas que contravengan las disposiciones del presente documento. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO (36°): AUSENCIA DE VÍNCULO LABORAL.- TREINTA Y SEIS PUNTO UNO (36.1):** Queda expresamente convenido entre las Partes que las relaciones que se derivan del presente contrato son de naturaleza exclusiva civil; razón por la cual ambas partes declaran que el presente contrato no es un contrato de trabajo entre éstas y que, por lo tanto, sus relaciones no estarán regidas por el Código de Trabajo de la República Dominicana. El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por los declarantes, quienes en señal de aceptación han firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que CERTIFICO Y DOY FE. Firmado por los señores **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL** declarante y **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, y; Doctora Luisa Milagros Castillo Durán, Notario Público actuante. **CERTIFICO** que es la segunda copia fiel y conforme al original que firmo y expido en fecha seis (06) de marzo del año dos mil dieciocho (2018), posterior haber sido registrado en Santo Domingo, Distrito Nacional, en el libro letra DG-AC, bajo el número dos cero uno ocho guión cero cero tres uno seis (2018-00316), percibiéndose los valores de Ley bajo el recibo número ciento tres (103), de la Dirección del Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas y su correspondiente visado y firma del Director de Registro.

  
-----  
Notario Público





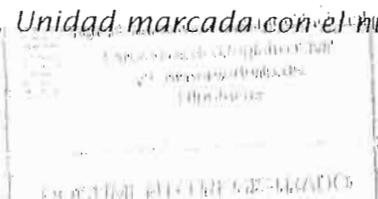
**ADDENDUM II AL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01- FU, SUSCRITO EN FECHA DIECIOCHO (18) DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE (2017)**

**ACTO NÚMERO TRECE GUION DOS MIL DIECINUEVE (13 - 2019). FOLIO DEL VEINTIOCHO (28) AL TREINTA Y TRES (33).** En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día seis (06) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019). Por ante mí, **LUISA MILAGRO CASTILLO DURAN**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número doscientos sesenta y tres (263), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero uno ocho siete ocho cinco ocho guion cinco (001-0187858-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle trece (13), número tres (3), Urbanización Fernández, de esta misma ciudad, comparecieron libre y voluntariamente, **POR UNA PARTE: (I) PORTO MADIN, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número seis cero seis siete SD (6067SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho ocho nueve cinco nueve guion cuatro (1-01-88959-4), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza número Trescientos Sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: e.melendez@paticolombia.com.do, debidamente representada por su Gerente, el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad Fideicomitente; **(II) GRUPO SEVREN, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno tres seis seis dos SD (13662SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete ocho nueve tres guion dos (1-01-87893-2), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza número trescientos sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: infosevren@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; **(III) GRUPO QUINDY, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno uno tres siete uno cero SD (113710SD) e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete ocho nueve uno guion seis (1-01-87891-6), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza Número trescientos sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: grupoquindy@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; **(IV) GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno tres seis siete uno SD (13671SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete nueve tres nueve guion cuatro (1-01-87939-4), con domicilio social principal ubicado en la calle Roberto Pastoriza Número trescientos sesenta (360), Segundo Piso, Ensanche Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de

*[Faint notary seal and text]*

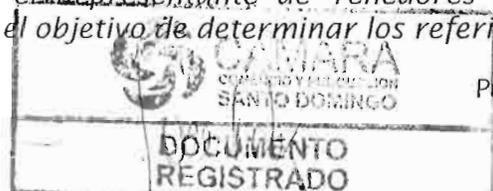
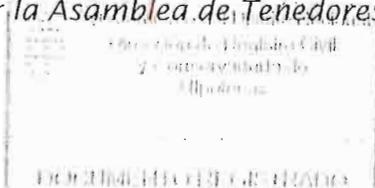
SANTO DOMINGO  
Página 1 de 5  
**DOCUMENTO REGISTRADO**

Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: grupoparson@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el Catorce (14) de marzo del Dos Mil Diecisiete (2017), por medio del cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; personas jurídicas que en lo adelante del presente acto se les denominarán **"LOS FIDEICOMITENTES"** o por sus respectivas denominaciones sociales completas, indistintamente. **POR UNA SEGUNDA PARTE: FIDUCIARIA UNIVERSAL, Sociedad Anónima**, sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el número uno guion tres cero guion nueve cinco uno seis cinco guion nueve (1-30-95165-9), con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Calle Andrés Julio Aybar, noveno (9º) Piso de la Torre Acrópolis Center, Sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: ofertapublica@universal.com.do, debidamente representada a los fines del presente acto por su Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario, el señor **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad número cuatro cero dos guion dos seis cuatro siete cero ocho cero guion uno (402-2647080-1), conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de los Accionistas celebrada el dieciocho (18) de abril del dos mil diecisiete (2017), con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, la cual en lo que sigue del presente acto se denominará como **"FIDUCIARIA UNIVERSAL"** o por su denominación social completa, indistintamente. En lo adelante cuando se haga referencia a **LOS FIDEICOMITENTES** y a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de manera conjunta se les denominará **"LAS PARTES"**. **POR CUANTO UNO (1):** Mediante el Acto Número Ciento Ocho (108), de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por la Notario Pública Luisa Milagros Castillos Durán, **FIDUCIARIA UNIVERSAL, Sociedad Anónima** y las sociedades **PORTO MADIN, Sociedad de Responsabilidad Limitada, GRUPO SEVREN, Sociedad de Responsabilidad Limitada, GRUPO QUINDY, Sociedad de Responsabilidad Limitada** y **GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada** suscribieron el **ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU** (en lo adelante **EL ACTO CONSTITUTIVO**); **POR CUANTO DOS (2): LAS PARTES** acuerdan dejar sin ningún tipo de efecto jurídico el Addendum I al Acto Constitutivo, suscrito por éstas en fecha veintitrés (23) de agosto del dos mil dieciocho (2018), mediante el Acto Número Sesenta y Siete (67), instrumentado por la Notario Pública Luisa Milagros Castillos Durán; **POR CUANTO TRES (3): LAS PARTES** han manifestado su voluntad en modificar el numeral uno punto dos punto cuatro (1.2.4), correspondiente a la definición de agente colocador, el numeral uno punto dos punto trece (1.2.13), correspondiente a la definición del contrato de colocación, del Artículo Primero (1º), los numerales cuatro punto dos punto cuatro (4.2.4) y cuatro punto cuatro (4.4) del Artículo Cuarto (4º), los numerales nueve punto cuatro punto siete (9.4.7) y nueve punto cuatro punto ocho (9.4.8) del Artículo Noveno (9º), el Artículo Vigésimo Sexto (26º), el numeral cinco (5) del Artículo Veintisiete punto Tres (27.3) y el Artículo Vigésimo Octavo (28º) del Acto Constitutivo; **POR CUANTO CUATRO (4):** Que **LAS PARTES** han acordado la suscripción del presente Addendum para la modificación del **ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU**, bajo las cláusulas que se detallan a continuación: **PRIMERO: LAS PARTES** acuerdan modificar los numerales uno punto dos punto cuatro (1.2.4) y uno punto dos punto trece (1.2.13) del Artículo Primero (1º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: (...) **UNO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (1.2.4): AGENTE COLOCADOR:** *Corresponde a la sociedad comercial CCI Puesto de Bolsa, Sociedad Anónima quien se encuentra debidamente registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, el cual actuará como agente colocador de valores o quien lo sustituya, así como cualquier otro agente colocador y/o puesto de bolsa, bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos, contratado o autorizado por Fiduciaria Universal, previa instrucción por parte de Los Fideicomitentes, para realizar las labores correspondientes al proceso de colocación del Programa de Emisiones en el mercado de valores, programa que forma parte del Anexo 8 del presente Acto Constitutivo, el cual forma parte integral del mismo.* (...) **UNO PUNTO DOS PUNTO TRECE (1.2.13): CONTRATO DE COLOCACIÓN PRIMARIA CON BASE EN MEJORES ESFUERZOS:** *Significa el contrato a ser suscrito entre el Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomiso y el Puesto de Bolsa que sea designado como Agente Colocador, según lo convenido en este Acto Constitutivo, el cual representa el Anexo dos (2) del presente Acto Constitutivo (...);* **SEGUNDO: LAS PARTES** acuerdan modificar el numeral cuatro punto dos punto cuatro (4.2.4) del Artículo Cuarto (4º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: **CUATRO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (4.2.4): GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada, Unidad marcada con el número ciento diez (110) primer (1º) nivel, dentro de la Plaza**

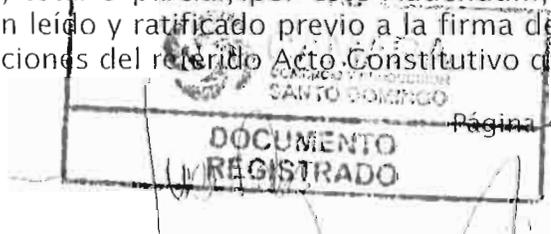
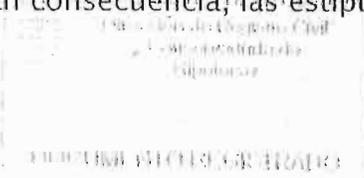


**Centro Nacional del Este**, con una extensión superficial de noventa y siete punto treinta y dos (97.32) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela número uno guion A guion sesenta (1-A-60), porción L del Distrito Catastral número uno (1), ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número cero dos guion siete cuatro (02-74) emitida en fecha cinco (5) de junio del dos mil dieciséis (2016), a favor de Grupo Parson. Unidad marcada con el número ciento once (111), primer nivel, dentro de la **Plaza Centro Nacional del Este**, con una extensión superficial de noventa y siete punto setenta y uno (97.71) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela número uno guion A guion sesenta (1-A-60), porción L del Distrito Catastral número uno (1), ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número cero dos guion setenta y cuatro (02-74) emitida en fecha cinco (5) de junio del dos mil dieciséis (2016), a favor de Grupo Parson. Sobre los referidos inmuebles se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor del Banco Dominicano del Progreso, Sociedad Anónima, por un monto de Ciento Doce Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 112,500.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Grupo Parson, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil quince (2015);

**TERCERO: LAS PARTES** acuerdan modificar el numeral cuatro punto cuatro (4.4) del Artículo Cuarto (4º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: **ARTÍCULO CUATRO PUNTO CUATRO (4.4):** Los Activos Inmobiliarios descritos en el Artículo Cuarto (4º) son transferidos al Fideicomiso por un valor de **ONCE MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON CERO CENTAVOS (US\$11,095,000.00)**, conforme el Escenario Base tomado del Informe de Valoración de los flujos futuros descontados al valor presente expedido por la firma especializada Deloitte RD, de fecha julio del dos mil diecisiete (2017). No obstante lo anterior, el valor de los Activos Inmobiliarios presentó un aumento, producto de la actualización de la valoración de los mismos, reflejando un valor de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON CERO CENTAVOS (US\$12,438,000.00)**, conforme el Escenario Base tomado del Informe de Valoración de los flujos futuros descontados al valor presente expedido por la firma especializada Deloitte RD, de fecha septiembre del dos mil dieciocho (2018). **CUARTO: LAS PARTES** acuerdan modificar los numerales nueve punto cuatro punto siete (9.4.7) y nueve punto cuatro punto ocho (9.4.8) del Artículo Noveno (9º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO SIETE (9.4.7): Precio de Colocación:** El precio de colocación de los valores para todos los días del periodo de colocación será el correspondiente a la valoración de los Valores de Fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO OCHO (9.4.8): Periodicidad de Distribución:** Las distribuciones del flujo de caja libre del Fideicomiso serán repartidas a los Beneficiarios de forma trimestral, sobre los valores de fideicomiso colocados, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, conforme a la operación de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos, acorde a lo establecido en el Artículo Décimo Quinto (15º) del presente acto. El pago de las distribuciones se hará a prorrata entre los tenedores de valores en base al número de valores de los que cada uno sea titular, el mismo será el resultado de dividir equitativamente los flujos de caja libre del fideicomiso entre el número total de valores que respaldan los valores de fideicomiso, conforme a lo establecido en el artículo trece punto seis (13.6) del Prospecto de Emisión. La fecha de pago será el día dos (2) laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (diciembre, marzo, junio, septiembre), es decir los días dos (02) de enero, abril, julio y octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día laborable siguiente; **QUINTO: LAS PARTES** acuerdan modificar el Artículo Vigésimo Sexto (26º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO (26º): OBJETIVO DE COLOCACIÓN.- VEINTISÉIS PUNTO UNO (26.1) LAS PARTES** han establecido como objetivo de colocación el noventa por ciento (90%) del monto autorizado de la emisión única. **VEINTISÉIS PUNTO DOS (26.2)** Sin perjuicio de lo establecido en el numeral anterior, el Programa de Emisiones se colocará mediante única emisión durante sus tres (03) años de vigencia y se irán colocando a través de ampliaciones hasta agotar el monto aprobado. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** evaluará el cumplimiento o no del objetivo de colocación al momento de finalizar la vigencia del programa de emisiones y procederá al efecto, conforme a lo establecido en el presente artículo y en el Acto Constitutivo. **VEINTISÉIS PUNTO TRES (26.3)** Es entendido entre **LAS PARTES** que una vez alcanzado o superado el objetivo de colocación y no se haya realizado la colocación del total de los valores que conforman el Programa de Emisiones, **LOS FIDEICOMITENTES**, por medio del presente acto, declaran renunciar a su derecho de solicitar la restitución de los Activos Inmobiliarios que representen el porcentaje del monto no colocado, manteniéndose dichos activos en el Patrimonio Fideicomitado. **VEINTISÉIS PUNTO CUATRO (26.4)** En dado caso que no haya sido posible cumplir con el objetivo de colocación, y sin perjuicio al procedimiento de liquidación establecido en el Artículo Vigésimo Séptimo (27º) del Acto Constitutivo, se iniciará un proceso de liquidación anticipada del fideicomiso mediante las gestiones de ventas de los Activos Inmobiliarios que representen la valoración de los valores colocados más el equivalente de las obligaciones que tenga el patrimonio al momento de la liquidación, debiendo **FIDUCIARIA UNIVERSAL** o el Representante de Tenedores de Valores convocar la Asamblea de Tenedores de Valores con el objetivo de determinar los referidos Activos



Inmobiliarios. Una vez tomada la decisión en la Asamblea de Tenedores se deberá notificar a los Fideicomitentes, a los fines de que comuniquen su decisión de comprar la porción de los inmuebles que corresponda a los valores colocados y al precio establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo, dentro del plazo establecido en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) del Acto Constitutivo, generándose de esta manera la liquidación del Fideicomiso previo a los quince (15) años establecidos como vencimiento. En caso de rechazo por parte de los Fideicomitentes de la compra de los Activos Inmobiliarios, se le otorgará la posibilidad a los inquilinos que tengan un derecho de opción a compra a su favor, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes que contemplen este tipo de situaciones, para que manifiesten su intención de ejercer o no dicho derecho, acorde a las disposiciones establecidas en los respectivos contratos de alquiler. En caso de aceptación de compra por parte de los Inquilinos, éstos deberán pagar la totalidad del precio indicado en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del presente Acto Constitutivo. En caso de rechazo por parte de los inquilinos, la Fiduciaria o el Liquidador contratado a tales fines, continuará la gestión de venta de los inmuebles hasta lograr la redención anticipada de los valores a favor de los tenedores de valores, durante el periodo de un (1) año. En caso de que se reciba una oferta por parte de un tercero interesado que represente por lo menos el noventa por ciento (90%) del valor total de los Activos Inmobiliarios que se encuentren disponibles para venta, el Liquidador deberá de presentar dicha oferta a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento, evaluación y toma de decisión sobre la misma. En caso de no aceptación por parte de la Asamblea de Tenedores de Valores se renovará el plazo, hasta lograr obtener la redención anticipada de los valores a favor de los Tenedores de Valores. En caso de que se haya materializado la venta de los Activos Inmobiliarios, el Fiduciario procederá a realizar los pagos conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pago de Gastos de Emisión; (ii) Pago Gastos del Fideicomiso; y (iii) Pago Gastos de Administración; (iv) Redención de los valores de manera anticipada a favor de los Tenedores de Valores; y (v) En último lugar, se procederá a restituir los Activos Inmobiliarios restantes a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, conforme al porcentaje establecido en el Artículo Siete punto Siete (7.7) del Prospecto de Emisión. Los costos y gastos relacionados al procedimiento de restitución de los inmuebles establecidos en el presente artículo a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, correrán por cuenta y cargo de éstos. Durante la ejecución del proceso indicado se continuará con la distribución de los beneficios, conforme a lo establecido en el Artículo Noveno (9º) del Acto Constitutivo, salvo decisión contraria tomada por la Asamblea de Tenedores de Valores; **SEXTO: LAS PARTES** acuerdan modificar el numeral cinco (5) del Artículo Veintisiete punto Tres (27.3) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: (...) Cinco (5) En adición a la causa anterior, se podrá liquidar de manera anticipada el Fideicomiso por los siguientes supuestos: (a) no haberse podido realizar y formalizar el objetivo de colocación, conforme al procedimiento de liquidación y los términos establecidos en el Artículo Vigésimo Sexto (26º) del presente Acto Constitutivo del Fideicomiso o; (b) por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en circulación acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso, cuya liquidación operará conforme a lo establecido en el numeral cuatro (4) del Artículo Veintisiete punto Tres (27.3) del Acto Constitutivo; **SÉPTIMO: LAS PARTES** acuerdan modificar el Artículo Vigésimo Octavo (28º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO (28º): MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- VEINTIOCHO PUNTO UNO (28.1):** El Acto Constitutivo del Fideicomiso únicamente podrá ser objeto de modificación bajo los escenarios siguientes: a) Si la modificación ocurre previo a la fecha de emisión, la misma se realizará mediante convenio suscrito entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA UNIVERSAL**. b) Si la modificación ocurre posterior a la fecha de emisión, la misma se realizará mediante convenio suscrito entre **FIDUCIARIA UNIVERSAL** y el Representante de Tenedores de Valores, con el voto favorable de por lo menos el noventa por ciento (90%) de los valores que se encuentren en circulación adoptada mediante la asamblea de tenedores celebrada para tales fines. En el caso de que se acuerde la modificación del Acto Constitutivo en los términos descritos previamente, esta deberá ser anticipadamente autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para poder suscribirse y el objeto del Fideicomiso nunca podrá ser modificado; **OCTAVO: MODIFICACIONES.-** Ha quedado claramente establecido que las modificaciones indicadas en los artículos anteriores entrarán en vigencia a partir de la suscripción del presente acto. En lo adelante el Acto Constitutivo podrá ser modificado por escrito conforme a lo establecido en el Artículo Vigésimo Octavo (28º) del Acto Constitutivo, en el entendido de que las eventuales modificaciones entrarán en vigencia en la fecha en que se suscriba el addendum al Acto Constitutivo. No obstante lo anterior, en caso de que existan derechos de terceros que sean susceptibles de ser afectados por dichas modificaciones, las mismas no serán válidas a menos que se cuente con la aprobación por escrito de esos terceros; **NOVENO: RATIFICACIÓN DE LAS DEMÁS CLÁUSULAS DEL ACTO CONSTITUTIVO.** **LAS PARTES** contratantes ratifican todas las cláusulas contenidas en el **ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU**, suscrito en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), que no hayan sido objeto de modificación expresa, total o parcial, por este Addendum; Acto Constitutivo que han tenido de nuevo a la vista y han leído y ratificado previo a la firma de este acuerdo. En consecuencia, las estipulaciones y condiciones del referido Acto Constitutivo que no



hayan sido modificadas se mantendrán inalterables, sin ninguna novación o derogación; **DÉCIMO: DE LAS CLÁUSULAS NULAS.** Si alguna de las cláusulas de este Acto Constitutivo se prueba por algún motivo, parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiere convenido. En todos los demás aspectos, este Acto Constitutivo se considerará completamente válido, seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento; **DÉCIMO PRIMERO: DERECHO COMÚN.** Para todo lo no previsto en este Acto Constitutivo y para la interpretación del mismo, **LAS PARTES** se remiten a las disposiciones establecidas en el derecho común de la República Dominicana. El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por los declarantes, quienes en señal de aceptación han firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que CERTIFICO Y DOY FE.

PORTO MADIN, S.R.L.:



*[Handwritten signature]*

JOSE MANUEL DIEZ CABRAL

GRUPO SEVREN, S.R.L.:



*[Handwritten signature]*

JOSE MANUEL DIEZ CABRAL

GRUPO QUINDY, S.R.L.:



*[Handwritten signature]*

JOSE MANUEL DIEZ CABRAL

GRUPO PARSON, S.R.L.:



*[Handwritten signature]*

JOSE MANUEL DIEZ CABRAL

FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.:

*[Handwritten signature]*

ROBERTO MILLÁN PÉREZ



LICENCIADA LUISA MILAGRO CASTILLO DURAN  
NOTARIO PÚBLICO



Ayuntamiento Distrito Nacional  
Dirección de Registro de Bienes y Conservación de Fideicomisos  
Registrado en Santo Domingo, D.N.  
En Fecha: 15/02/2019  
Lugar: D.S.A.  
Registro: 2019 07400  
El documento se inscribe en el Registro de Bienes y Conservación de Fideicomisos  
RD\$ 500.00  
126

**Copia**  
FECHA: 18/02/19 HORA: 10:20 a. m.  
Servicio: Registro Fideicomiso-MODIFICACION  
FID. EXP.: 556498 LIBRO: 1  
FOLIO: 14 No. Doc: 45  
DESCR.: ACTO AUTENTICO/BAJO FIRMA PRIVADA

**Fiduciaria**  
R. M.: 92634SD  
Nombre: FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.

**Fideicomiso**  
No.: F000585SD  
Nombre: ADDENDUM II AL CONTRATO DE FIDELCOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU

