



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

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

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

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

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

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

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

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

II RESUMEN DE LA OFERTA

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

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

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

GRUPO SEVREN, S.R.L.

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

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

GRUPO QUINDY, S.R.L.

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

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

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

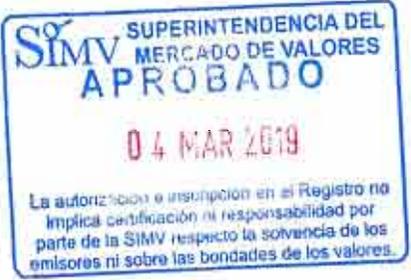
- Local Comercial marcado con el No.137-A, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m², en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado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

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

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

GRUPO PARSON, S.R.L.



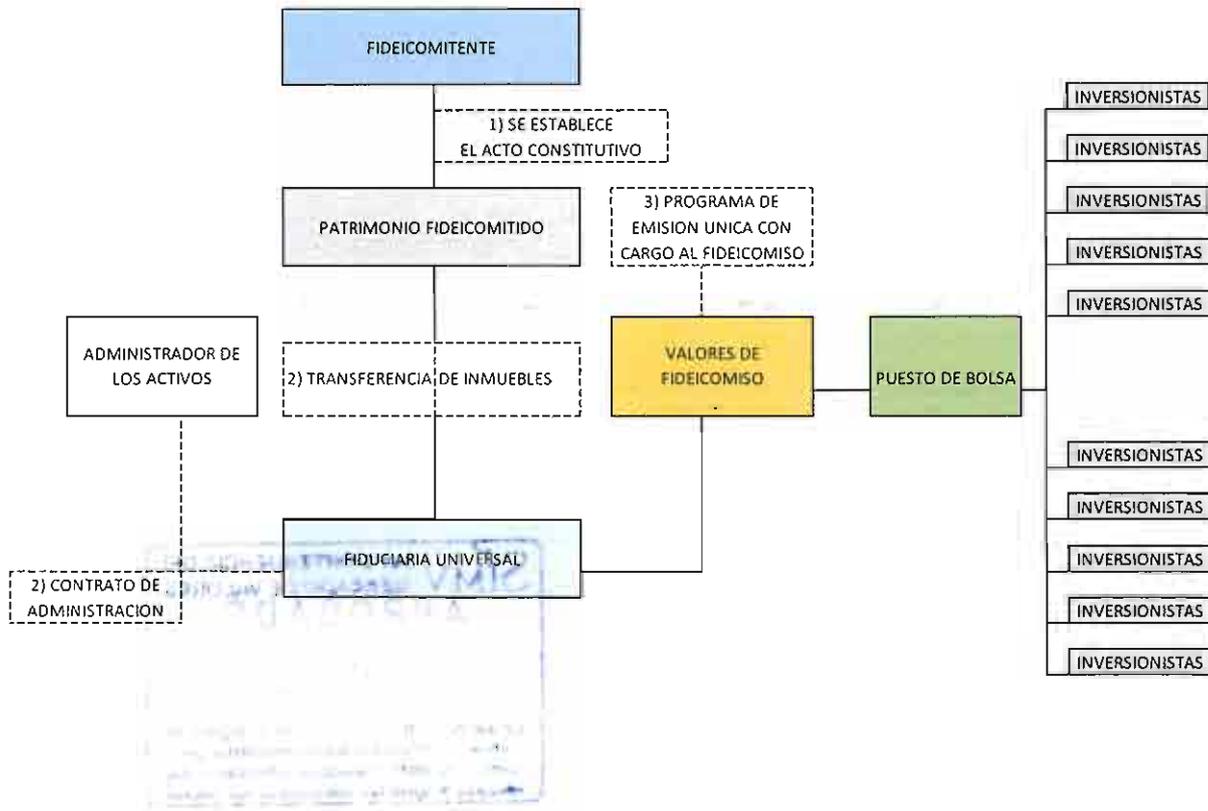
	<ul style="list-style-type: none"> • Unidad marcada con el No. 110, primer nivel, con una extensión superficial de 97.32m², dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, Plaza Centro Nacional del Este, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado con el folio No. 180, serie Número. 066592. Unidad marcada con el No. 111, primer nivel, con una extensión superficial de 97.71m², dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, Plaza Centro Nacional del Este, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado con el folio No. 180, serie Número. 066594.
<p>Liquidación anticipada del Fideicomiso.</p> 	<p>Se ha establecido un Período de Liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del año trece (13) año contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles a los fines de generar la liquidación del Fideicomiso a los quince (15) años establecidos como vencimiento de los valores.</p> <p>En adición el fideicomiso puede liquidarse anticipadamente por los siguientes supuestos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) No haberse podido realizar y formalizar el objetivo de colocación, conforme al procedimiento de liquidación y los términos establecidos en el Artículo Vigésimo Sexto (26º) del Acto Constitutivo del Fideicomiso; b) Por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en circulación vigentes acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. La liquidación bajo los supuestos descritos previamente operará conforme a lo establecido en el numeral 4 del Artículo 27.3 del Acto Constitutivo del Fideicomiso.
<p>Plazo de Vencimiento</p>	<p>Quince (15) años a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones.</p>
<p>Periodicidad de Pago</p>	<p>Trimestral, sobre los valores colocados de conformidad con los Avisos de Colocación y Prospecto correspondiente a cada monto a colocar del Programa de Emisiones, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto.</p> <p>La fecha de pago de las utilidades será el día dos (2) laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (diciembre, marzo, junio, septiembre), es decir los días dos de enero, abril, de julio, octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día hábil siguiente.</p>
<p>Riesgos necesarios asociados al Fideicomiso y a los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU</p>	<p>Los principales riesgos asociados al Fideicomiso y a los Valores de Fideicomiso, se describen en el apartado XII el presente y se resumen conforme lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Riesgo derivado del impacto político, social o económico en el sector inmobiliario relacionado. b) Riesgo cambiario con impacto en los precios de las divisas. c) Riesgo de que puedan generarse en pérdidas por el incumplimiento en las condiciones establecidas en cada uno de los contratos de arrendamiento, uso o explotación de los inmuebles. d) Riesgo derivado de cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes al Programa de emisiones.

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

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



Diagrama/Cuadro esquemático explicativo del fideicomiso



Contenidos

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

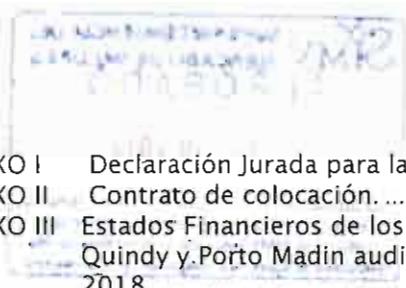


6.16.3	Régimen Fiscal.....	30
6.16.4	Obligaciones, limitaciones y prohibiciones.....	35
6.17	Aviso de Colocación Primaria.....	42
VII	LOS FIDEICOMITENTES.....	42
7.1.	Identificación de los Fideicomitentes.....	42
7.2	Calificación de riesgo de los Fideicomitentes.....	45
7.3.	Razones para constituir el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



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





ANEXO I Declaración Jurada para la Responsabilidad del contenido del Prospecto. 127

ANEXO II Contrato de colocación. 128

ANEXO III Estados Financieros de los últimos 3 periodos fiscales auditados Grupo Parson, Grupo Sevren, Grupo Quindy y Porto Madin auditados 2015, 2016 y 2017 y estados financieros interinos al 31 de Diciembre 2018. 129

ANEXO IV Contrato de Administración de los inmuebles (Patio Capital Partners & Fiduciaria Universal). 130

ANEXO V Calificación de Riesgo de Fiduciaria Universal. 131

ANEXO VI Ejercicio de Valoración presente neta de los Flujos de Caja. 132

ANEXO VII Acto constitutivo. 133

ANEXO VIII Títulos de propiedad que constituyen los inmuebles. 134

ANEXO IX Declaración Jurada Representante de Tenedores. 135

ANEXO X Cuadro Resumen de los Inmuebles. 136

ANEXO XI Aviso de colocación Primaria. 137

ANEXO XII Calificación de Riesgo del Fideicomiso. 138



IV GLOSARIO DEL CONTENIDO

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

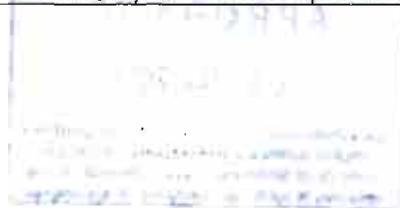
Colocación Primaria con base en mejores esfuerzos:	Colocación primaria con base en mejores esfuerzos es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión,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



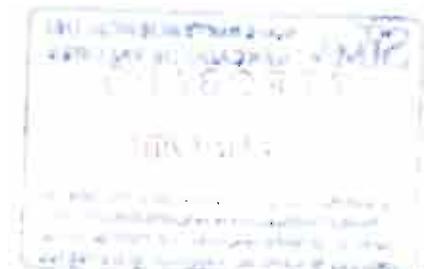
Representante de Tenedores:	Significa la persona que actúa en representación de los tenedores de valores emitidos dentro de una oferta pública de valores de fideicomiso. Es además, mandatario designado en el contrato de emisión o por la asamblea general de tenedores, o en su defecto, por decisión judicial,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



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



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



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

5.1 Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto.

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

5.2 Organismos Supervisores

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

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

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



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

5.3 Auditores Externos

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

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

5.4 Agente Colocador

 	<p>CCI Puesto de Bolsa, S.A. RNC. 1-30-73643-1 El domicilio e información de contacto del Asesor es la siguiente: Av. Gustavo Mejía Ricart, Esq. Ave. Abraham Lincoln, Torre Profesional Bilmore II, Piso 10, Piantini Santo Domingo, República Dominicana Tel.: ((809)566-9030 Inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el Número SIVPB-019 de fecha dieciocho (18) de mayo del dos mil once (2011). Contacto: José Fonseca Zamora,</p>
--	---

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

5.5 Asesores Legales

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

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

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

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

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

5.6 Representante Común de aportantes

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

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

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

6.1 Aclaración sobre el contenido del prospecto

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

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

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

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

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

Uso de Estimados y Opiniones sobre Perspectivas Futuras

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

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

6.2.1. Objeto del Fideicomiso.

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

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

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

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

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



6.2.2. Características específicas del Programa de Emisiones.

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

6.2.3. Monto total a emitir

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

6.2.4. Periodo de Vigencia de la Emisión

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

6.2.5 Valor nominal

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

6.2.6 Cantidad de valores

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

6.2.7. Fecha de inicio Periodo de Colocación

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

6.2.8 Fecha de finalización del Periodo de Colocación

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

6.2.9 Forma de emisión de títulos

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

6.2.10 Modo de transferencia de los valores

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

6.2.11 Rendimiento de los valores



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

6.2.12. Pólizas de seguro

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

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



6.2.13 Calificación de Riesgo del Fideicomiso

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

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

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

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

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

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

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

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

Fortalezas

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

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

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

Riesgos

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



6.2.14 Aspectos inherentes de no cumplirse con los objetivos de colocación

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

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

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

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

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

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

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

6.2.15 Plan del Programa de la Única Emisión

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



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

6.2.16 Descripción general del programa de emisiones.

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

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

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

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



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

6.4.1 Uso de los fondos

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

6.5 Aspectos sobre la emisión desmaterializada

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

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

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

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

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

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

6.7 Identificación del mercado al que se dirige la oferta

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

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

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



6.8 Negociación del valor

6.8.1 Mercado primario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



6.8.2 Mercado secundario

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

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

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

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

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

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

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

6.8.3 Circulación de los valores

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

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

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

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

6.8.4 Precio de Suscripción

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

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

6.9 Requisitos y Condiciones.

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



6.10 Tipo de colocación

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

6.11 Colocación a través de intermediarios.

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

6.12 Criterios y procedimientos adoptados

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

- a) Representar al Fiduciario por ante la BVRD y CEVALDOM, durante el período de colocación primaria.
- b) Colocar 12,438 (Doce mil cuatrocientos treinta y ocho) Valores de Fideicomiso mediante colocación con base en mejores esfuerzos.
- c) Las que se señalan en los acápite 6.8.1.1 en el presente Prospecto, en el Contrato de Colocación, el Acto Constitutivo de Fideicomiso y demás que tenga a su cargo conforme la normatividad vigente.

6.13 Técnicas de prorateo

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

6.14 Fecha o Período de suscripción

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

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



6.15 Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso

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

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

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

6.16 Otras disposiciones

6.16.1 Servicios financieros de la Emisión

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

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

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

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

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

6.16.2 Derechos Tenedores de Valores.

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

Entre los derechos de los tenedores se encuentran los siguientes:

- a) Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en el contrato de programa de emisiones, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores.
- b) Participar con voz y voto en las asambleas generales de tenedores de valores, con los derechos que establecen las normas aplicables, en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión.
- c) Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del patrimonio autónomo o separado, conforme al contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión.
- d) Aquellos descritos en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión, así como en la normativa vigente.

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

6.16.3 Régimen Fiscal

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

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

- a) Ley No. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en lo adelante la "Ley No. 189-11"
- b) Decreto No. 95-12 que establece el Reglamento de Aplicación de la Ley sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en lo adelante el "Reglamento No. 95-12".
- c) Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV en lo adelante la "Norma de Fideicomisos".
- d) Ley No. 249-17 que modifica la Ley 19-00 sobre Mercado de Valores de la Republica Dominicana en lo adelante La ley 249-17.
- e) Decreto No. 664-12 que establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores en lo adelante el "Reglamento No. 664-12".
- f) Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones en lo adelante el "Código Tributario", la Ley 253-12 para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible No. 253-12, de fecha 8 de noviembre de 2012.
- g) Decreto No. 50-13 que establece el Reglamento de Aplicación para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible (el "Reglamento No. 50-13").
- h) La Norma General 01-2015 de la DGII y sus modificaciones sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso (Norma General 002-2016).



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

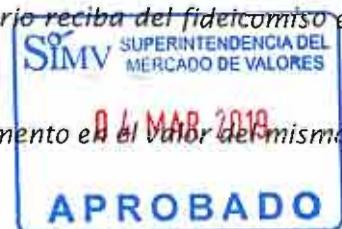
Párrafo I. *Las fiduciarias en nombre de los fideicomisos deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas, de conformidad al artículo 308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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- c) Costo Fiscal Mínimo para Activos de Capital Poseído Antes del año 1992. El costo fiscal de cualquier activo de capital en poder del contribuyente al 1ro. de enero de 1992, no será inferior a su costo ajustado por la inflación en dicha fecha. El Poder Ejecutivo producirá un cuadro donde se muestre un multiplicador para 1980 y para cada año subsiguiente anterior a 1992. Dichos multiplicadores reflejarán el porcentaje de aumento de los precios al consumidor en la República Dominicana al 31 de diciembre de 1991, con respecto a los precios al consumidor al 31 de diciembre del año en el cual el activo fue adquirido. El costo ajustado por la inflación de cualquier activo al cual sea aplicable este párrafo será igual a la multiplicación de su costo fiscal por el multiplicador correspondiente al año de la adquisición. El multiplicador del año 1980 será el utilizado para los activos adquiridos antes de 1980.
- d) Costo Fiscal Ajustado. El término "costo fiscal ajustado" significa el costo fiscal reducido por los gastos, pérdidas, depreciación y agotamiento, y otros conceptos de reducción que puedan ser debidamente cargados a la cuenta de capital, y aumentado por mejoras y demás conceptos de aumento, debidamente incorporados a la cuenta de capital.
- e) Activo de Capital. El concepto "activo de capital" significa todo bien en poder del contribuyente en conexión o no con su negocio. Dicho concepto no incluye existencias comerciales que sean susceptibles de ser inventariadas y bienes poseídos principalmente con fines de venta a clientes en el curso ordinario del negocio, bienes depreciables o agotables, y cuentas o notas por cobrar adquiridas en el curso ordinario del negocio por servicios prestados, o provenientes de la venta de activos susceptibles de ser inventariados o bienes poseídos para ser vendidos en el curso ordinario del negocio.
- f) Cuenta de Capital. A los propósitos de este impuesto, el concepto "cuenta de capital" significa la cuenta establecida en los libros del contribuyente para registrar un activo de capital.
- g) Ganancia de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "ganancia de capital" significa la ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.
- h) Pérdida de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "pérdida de capital" significa la pérdida por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.
- i) Pérdidas de Capital que Exceden las Ganancias de Capital. Las pérdidas de capital que excedan a las ganancias de capital obtenidas en el mismo ejercicio fiscal. El saldo remanente podrá imputarse contra las ganancias de capital que se obtengan en los ejercicios subsiguientes. Esta limitación no será aplicable a las personas físicas en el año fiscal de su fallecimiento.

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

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

Adicionalmente la Norma General sobre el Régimen Tributario del Fideicomiso emitida mediante el Decreto 151-18, establece los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la administración tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción.



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

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

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

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

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

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

6.16.4 Obligaciones, limitaciones y prohibiciones

Información Legal

Aprobación de la Emisión

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

- I. Acta de la Asamblea General Extraordinaria Anual de fecha Dieciocho (18) de abril del 2017 de Fiduciaria Universal. que aprueba la emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de títulos de Valores objeto del presente prospecto, hasta USD 11,100,000.00.
- II. Acta de la Asamblea General Extraordinaria Anual de fecha Primero (1) de Noviembre del 2018 de Fiduciaria Universal. que conoce la modificación de las condiciones del programa de emisión Fideicomiso de Oferta Pública de títulos de Valores objeto del presente prospecto, hasta USD 12, 500,000.00.
- III. Aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante la primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha doce (12) de Septiembre de Dos mil Diecisiete (2017) (R-CNV-2017-29-FOP), inscrita en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. SIVFOP-005.
- IV. Aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante la Quinta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha once (11) de Diciembre de Dos mil Dieciocho (2018) (R-CNMV-2018-14-FOP), inscrita en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. SIVFOP-005, mediante la cual se aprobó el aumento del monto del programa de emisiones del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU de hasta Doce Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD\$12,438,000.00).
- V. Contrato del Programa de Emisiones firmado en fecha Catorce (14) Mayo de 2018 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.
- VI. Adenda I al Contrato del Programa de Emisiones firmada en fecha veintiocho (28) agosto de 2018 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.
- VII. Adenda II al Contrato del Programa de Emisiones firmada en fecha seis (06) Febrero de 2019 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.



Legislación aplicable a la Emisión y jurisdicción competente

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

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

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

- a) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitido con los propios.
- b) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos.
- c) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados.
- d) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- e) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- f) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.
- g) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitados respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- h) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso.

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

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

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

- a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitido que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitido, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.
- c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley.

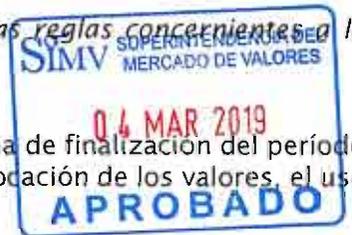
De acuerdo al Reglamento de Aplicación No. 664-12:



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

- a) Suministrar la información periódica requerida por la Superintendencia y comunicar los hechos relevantes de conformidad a los requisitos establecidos para tales fines;
- b) Poner el Prospecto de Emisión a disposición del potencial inversionista, de forma gratuita, en la Superintendencia, en el domicilio social del Emisor y sus sucursales, del o los agentes colocadores que colocarán los valores, en las bolsas y en los mecanismos centralizados de negociación en los que serán negociados los valores, a través de su página de Internet o cualquier otro medio que autorice la Superintendencia, previo al inicio del período de colocación o venta y como condición para efectuarla;
- c) Suministrar a la Superintendencia, dentro de los plazos establecidos por ésta, el informe sobre el uso y fuente de los fondos captados de la emisión;
- d) Remitir a la Superintendencia, a las bolsas y en los mecanismos centralizados de negociación en los que se negocien los valores, la información de carácter público a la que se refiere el artículo 23 (Información periódica) del presente Reglamento;
- e) Cumplir con todas las disposiciones puestas a su cargo en el Prospecto de Emisión y en el contrato de programa de Emisiones;
- f) Pagar fiel e íntegramente a los tenedores todas las sumas que se les adeude por concepto de capital, intereses y dividendos, en la forma, plazo y condiciones establecidas en el Prospecto de Emisión y en el contrato del programa de Emisiones, según corresponda; g) Estar al día en el pago de sus impuestos; e
- h) Indicar en el contrato del programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión las reglas concernientes a la redención anticipada de los valores objeto de oferta pública."

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



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

- a) Emitir valores de oferta pública sin la previa autorización de la Superintendencia, según lo previsto en este Reglamento;
- b) Colocar valores de oferta pública fuera del plazo establecido en el presente Reglamento y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia;
- c) Difundir voluntariamente y de forma maliciosa, informaciones o recomendaciones que puedan inducir a error al público en cuanto a la apreciación que merezca determinado valor, así como la ocultación de circunstancias relevantes que puedan afectar dichas informaciones o recomendaciones; y
- d) Remitir a la Superintendencia datos inexactos o no veraces, o información engañosa o que omita maliciosamente aspectos o datos relevantes.

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

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

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

- a) *Constituir el fideicomiso con los bienes y derechos que aporten el o los fideicomitentes de conformidad con lo establecido en la ley No. 189-11, el presente Reglamento y cualquier otra disposición que al efecto emita la Superintendencia mediante norma de carácter general.*
- b) *Obtener las autorizaciones que se requieran para administrar los fideicomisos de oferta pública de valores.*
- c) *Realizar la solicitud de autorización de una oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.* d) *Emitir valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.*
- e) *Colocar directamente o en las bolsas de valores a través de agente de valores y puestos de bolsa, los valores de fideicomiso emitidos mediante oferta pública.*
- f) *Administrar los activos, los pasivos y otros que componen al patrimonio del fideicomiso.*
- g) *Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas y el propósito del fideicomiso.*
- h) *Registrar las operaciones de los fideicomisos que administren en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias del fiduciario como de los otros fideicomisos que administre, y ajustadas conforme al manual de contabilidad y plan de rubros contables y las normas de carácter general que al efecto establezca la Superintendencia.*
- i) *Otras necesarias para el cumplimiento del objetivo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y el contrato de programa de emisiones.*

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

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

El Emisor se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos y cada uno de los tenedores de los valores objeto del presente Programa de Emisiones de valores, sin discriminación o preferencia. En adición, el Emisor posee una estructura de gobierno corporativo que se enmarca dentro de lo establecido en el Capítulo V del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12. Esta estructura se apoya además en órganos internos de decisión colegiada, como lo es el Consejo de Administración. De acuerdo al artículo 71 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, los deberes y obligaciones del Emisor para con el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso son los mismos dispuestos por la Ley de Sociedades entre un Emisor y un Representante de la Masa de Obligacionistas, y en adición está sujeto a los deberes y obligaciones siguientes:

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



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

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

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

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

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

- a) *Equidad. Otorgar un tratamiento igualitario a los clientes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, practica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio a ciertos clientes.*
- b) *Imparcialidad e integridad. Tratar a los clientes con imparcialidad e integridad, sin anteponer los intereses de la fiduciaria o de su personal, evitando ofrecer compensaciones o indemnizaciones no establecidas, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en un injusto beneficio o perjuicio a ciertos clientes.*
- c) *Idoneidad. Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en sus reglamentos internos de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.*
- d) *Diligencia y transparencia. Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de sus clientes.*
- e) *Objetividad y prudencia. Preservar los intereses de los clientes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada con las decisiones que se deban tomar durante el desarrollo y vigencia del fideicomiso de oferta pública.*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- n) Pagar a los tenedores de valores de fideicomiso los derechos incorporados en los valores de fideicomiso colocados.
- o) Entregar cualquier remanente que exista en el fideicomiso a su terminación a quien corresponda según lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto.
- p) Pagar de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto, las obligaciones de pago a cargo del fideicomiso.
- q) Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso y cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea le asigne.
- r) Acatar la remoción de su cargo cuando la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo determine de acuerdo a la normativa vigente, el contrato de emisión y el prospecto.
- s) Poner a disposición de las personas interesadas el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso aprobado por la Superintendencia antes del período de colocación, debiendo tener ejemplares en su domicilio, sus sucursales y en la página Web de la sociedad. Igualmente se tendrán ejemplares del prospecto en la Superintendencia, en la Bolsa donde se negocien los valores y en los intermediarios de valores que tengan a su cargo la intermediación de dichos valores, así como también, entregar a los inversionistas de los valores de fideicomiso que lo soliciten una copia del prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso.
- t) Las demás establecidas en el contrato de emisión, el prospecto y aquellas que determine la Superintendencia mediante Norma de carácter general.

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

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

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

- a) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta los activos de los fideicomisos de oferta pública que administren.
- b) Ser ejecutivo o empleado, asesor, gerente, administrador o miembro del consejo de administración de otro fiduciario y cualquier otro participante del mercado de valores.



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

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

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

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

6.17 Aviso de Colocación Primaria

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

VII-LOS FIDEICOMITENTES

7.1. Identificación de los Fideicomitentes.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

La duración de la sociedad es ilimitada.

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

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



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

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

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

La duración de la sociedad es ilimitada.

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

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



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

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

7.2 Calificación de riesgo de los Fideicomitentes:

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

7.3. Razones para constituir el Fideicomiso.

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

7.4. Información Económica y Financiera

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

7.4.1 PORTO MADIN, S.R.L.

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

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

 <p>La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bonidades de los valores.</p>	PORTO MADIN			
	Estado de Resultados			
	DOP			
	31 de Diciembre Interino 2018		Al 30 de Junio 2016	
	AUDITADOS		AUDITADOS	
2018	2018	2017	2016	

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



**PORTO MADIN
FLUJO DE EFECTIVO**

DOP

31 de
diciembre

30 de Junio

Interinos

Auditados

2018

2018

2017

2016

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

Resultados del Periodo	(1,106,268)			
Efectivo de clientes, relacionados y otros	1,540,132	43,224,741	39,840,158	39,886,987
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(3,345,674)	(19,913,908)	(21,988,705)	(18,395,936)
Intereses Pagados		(7,154,926)	(7,256,600)	(8,949,205)
Impuestos Pagados	(947,493)	(1,663,730)		
Efectivo Neto Provisto por actividades de operación	(3,859,303)	14,492,177	10,594,853	12,541,846

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

7.4.2 GRUPO SEVREN S.R.L.

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

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



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



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

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

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

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

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

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



7.4.3 GRUPO PARSON, S.R.L.

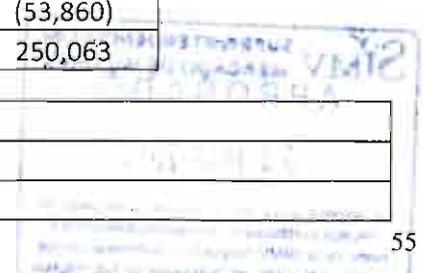
GRUPO PARSON				
Estado de Situación				
	DOP		Al 31 de diciembre	
	31 de diciembre	Auditado		
	2018	2017	2016	2015
	Interinos			
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo	195,195	993,708	287,393	422,624
Cuenta por cobrar US\$	9,000			
cuenta por Cobrar Prima	443,700			
Gastos pagados por adelantado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

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



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

GRUPO PARSON	
FLUJO DE EFECTIVO	
DOP	



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



GRUPO PARSON
Estados de Resultados
DOP
Al 31 de diciembre

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

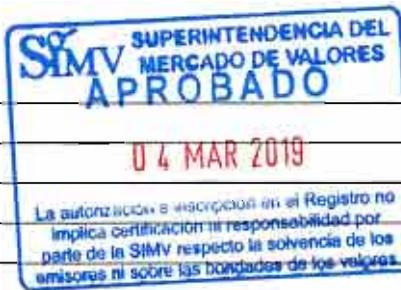
7.4.4 GRUPO QUINDY, S.R.L.

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



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

GRUPO QUINDY
Estados de Resultados
DOP



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

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

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

7.5. Análisis Financiero

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

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES	Grupo Quindy	AUDITADOS		VARIACION
		2017	2016	ABSOLUTA
04 MAR 2019 APROBADO	INGRESO TOTALES	7,682,264	6,732,557	14.11%
	GASTOS OPERACIONALES	(7,290,135)	(5,584,572)	30.54%
	GANANCIAS OPERACIONALES	392,129	1,147,985	-65.84%
	DEUDA A LARGO PLAZO	11,757,692	12,751,920	-7.80%
	PROPIEDAD INMOBILIARIA	13,691,198	15,262,156	-10.29%

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

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



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

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

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

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

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

Opinión de los Auditores Baker Tilly.

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

7.6. Procesos Legales Importantes

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

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

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

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



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

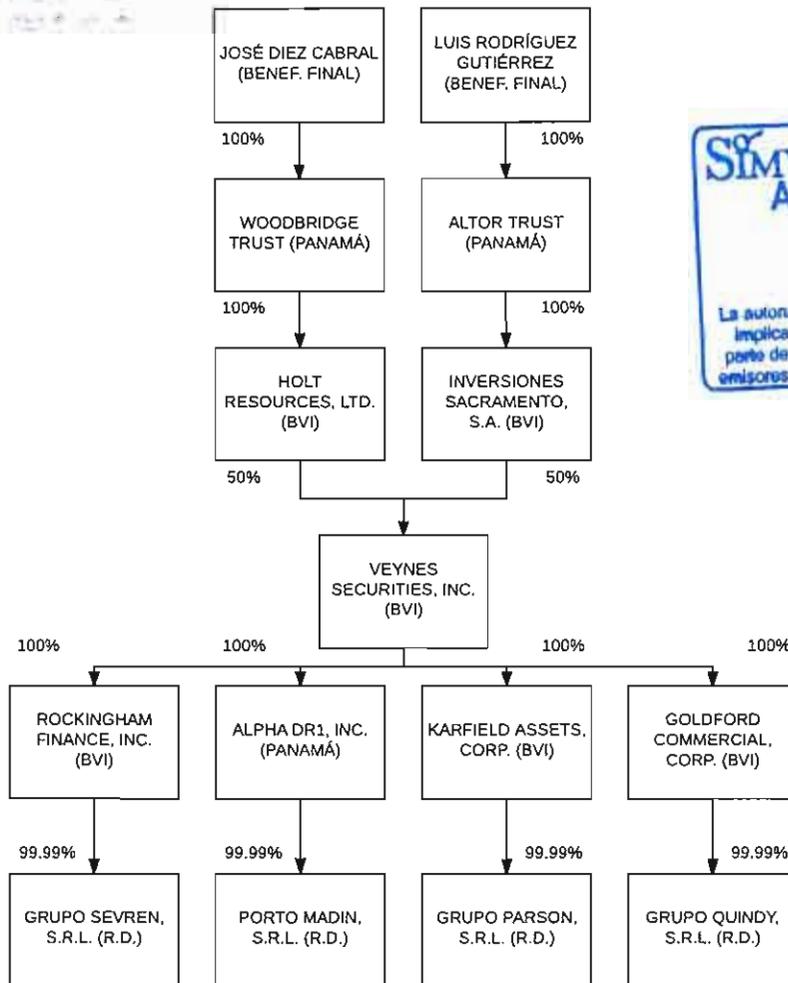
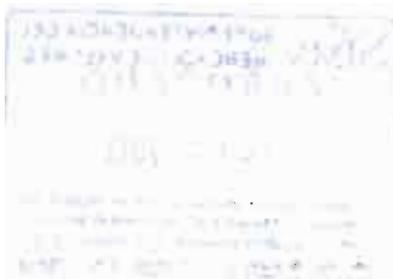
- 1) Pago de los gastos de emisión;
- 2) Pago gastos del Fideicomiso;
- 3) Pagos gastos de administración;
- 4) Retención 5% del flujo libre para fondo de liquidez;

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

7.8. Esquema de Vinculación

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

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



7.9 Detalle de la Deuda

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

Fideicomitente	Acreeador	Monto	Fecha
Porto Madin, S.R.L.	Banesco Banco Múltiple, S.A.	USD\$ 2,229,853.35	2 / Abril / 2019
Grupo Parson, S.R.L.	Inversiones Sunev. S.R.L.	USD\$ 145,000.00	2 / Abril / 2019
Grupo Parson, S.R.L.	Banco Dominicano del Progreso, S.A.	USD\$ 65,839.22	2 / Abril / 2019
Grupo Sevren, S.R.L.	Banco Popular Dominicano, S.A.	USD\$ 40,772.32	2 / Abril / 2019
Grupo Quindy, S.R.L.	Banco Dominicano del Progreso, S.A.	USD\$ 241,502.94	2 / Abril / 2019
Total		USD\$ 2,722,967.84	

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



VIII DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8.1. Locales Comerciales incluidos en Fideicomiso

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



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

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

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

Por provincia:

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

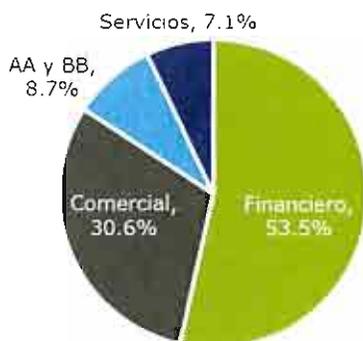


Ubicación	Cantidad de Locales	Tamaño
Plaza Patio del Norte, Santo Domingo	27	3,037.4 m2
Bella Vista Mall, Santo Domingo	2	284.1 m2
Colinas Mall, Santiago de los Caballeros	6	394.0 m2
Plaza Centro Nacional del Este, San Pedro de Macorís	2	195.0 m2
	37	3,910.50 M2

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

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

Por sector, al 2018:



Fuente: Contratos de Arrendamiento al mes de Agosto del 2018

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

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

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

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

Fuente: Contratos de Arrendamiento al mes de febrero del 2019

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

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



Ingresos Operacionales por Plaza Comercial



Fuente: Contratos al 2018

Tasa de Ocupación

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

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

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



Fuente: Contratos de Arrendamiento proporcionados por el Cliente.

Nota: El resto de locales incluye los 2 locales de Bella Vista Mall, 6 locales de Colinas Mall y 2 locales de Plaza Centro Nacional del Este.

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

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

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

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

Patio del Norte:

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

Colinas Mall: 100 %

Bella vista Mall: 100 %

Centro comercial del Este: 100 %



Morosidad Histórica

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

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

8.2. Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

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

IX TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

9.1. Procedimiento para la transferencia de los activos

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

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

9.2. Obligaciones de saneamiento

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

9.3. Condiciones y procedimiento para la Sustitución de Activos Inmobiliarios

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

Para estos fines FIDUCIARIA UNIVERSAL procederá a solicitar por medio del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, una asamblea extraordinaria de tenedores para que se decida lo que corresponda en estos casos. Los bienes que sean incluidos en caso de sustitución, deberán cumplir con las mismas características de los anteriores y con las reglas especiales establecidas en el presente contrato, en el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores. Los mismos serán incluidos al Fideicomiso mediante Addendum al Acto Constitutivo, en el cual se incluirá la descripción detallada, el valor de los mismos y la cesión de todos sus accesorios y garantías.

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

X. CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

10.1. Administrador de los Activos Inmobiliarios.

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

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

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

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

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

10.1.1. Obligaciones del Administrador.

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

- 1) Prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Acto Constitutivo del Fideicomiso.
- 2) Mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme a los estándares más altos de la materia.
- 3) Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes de los Activos Inmobiliarios.



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

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

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



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

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

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

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

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

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

- 13) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de las leyes y normas vigentes en la República Dominicana en materia ambiental, y velar porque los inquilinos de los Locales Comerciales cumplan con los reglamentos internos y normas de conducta de las plazas comerciales donde se encuentren dichos Locales Comerciales.
- 14) Gestionar todos los requerimientos necesarios para mantener los Activos inmobiliarios asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las pólizas de seguro; (ii) proponer a el fiduciario la contratación por parte del Fideicomiso de la o las empresas aseguradoras correspondientes, con cargo al Patrimonio Fideicomitado; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas a favor del Fideicomiso, siempre de conforme con los acuerdos tomados.
- 15) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos inmobiliarios; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos inmobiliarios, con cargo al Patrimonio Fideicomitado.
- 16) Realizar la dirección, planeación y ejecución de las actividades relacionadas con el cobro de los alquileres y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobros respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación del cobro extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos inmobiliarios.
- 17) La negociación y gestión de renovaciones y/o prórrogas de los Contratos de Arrendamientos a ser suscrito con el Fideicomiso, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el fiduciario, así como los términos y condiciones de este Contrato.
- 18) Contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los servicios descritos en el presente Contrato.
- 19) Evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, servicios y/o las áreas comunes y/o alquileres de los Activos inmobiliarios.
- 20) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de Ley Aplicable a los Activos Inmobiliarios.
- 21) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que el Representante de los Tenedores y el Fiduciario realicen visitas a los Activos inmobiliarios y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- 22) Remitir al fiduciario dentro de un plazo no mayor de dos (02) días laborables de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado a los inmuebles del Fideicomiso, y cuyo destinatario sea el fiduciario.
- 23) Mantener al fiduciario y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en los Activos Inmobiliarios, tanto de carácter material como de carácter personal.
- 24) El Apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni ~~afectará la responsabilidad~~ del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.



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

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

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

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

10.1.2. Responsabilidad del Administrador:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. CALIFICACIÓN DE RIESGO



11.1.1. Nombre de la entidad calificadora

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

11.1.2. Calificación de riesgo asignada de la sociedad fiduciaria.

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

11.1.3. Calificación de Riesgo

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

11.1.4. Fecha de la Calificación de Riesgo

La calificación fue realizada en Abril 2018.

11.1.5. Resumen del Informe de los calificadores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fortaleza

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

Adecuadas y completas políticas y procedimientos

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

Importante número de fideicomisos gestionados por la sociedad fiduciaria.

Riesgos

Industria de Fideicomiso en etapa intermedia en República Dominicana



XII RIESGOS DE LA EMISIÓN

12.1. Factores de Riesgo más significativos

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

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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



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

Mitigación:

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

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

Mitigación

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

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

Mitigación

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

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

Mitigación:

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

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



XIII ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN

13.1. Creación, del Fideicomiso

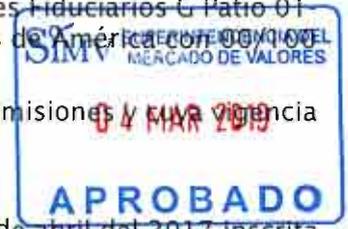
EL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, se constituyó mediante Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciocho [18] de diciembre de Dos mil diecisiete [2017]. Para fines de referencia ver acto constitutivo en el ANEXO VII del presente prospecto.

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

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

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

El acuerdo y deliberación por el que se procede a la realización del presente Programa de Emisiones de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU consta en las actas y contratos remitidos a la SIMV, que se enuncian a continuación:



- a) Acta del Consejo de Administración del Fiduciaria Universal de fecha (18) dieciocho de abril del 2017 inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 1761109MO, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, a través de una Oferta Publica en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD11, 100,000.
- b) Acta de la Asamblea General Extraordinaria Anual de fecha Primero (1) de Noviembre del 2018 de Fiduciaria Universal. que conoce la modificación de las condiciones del programa de emisión Fideicomiso de Oferta Pública de títulos de Valores objeto del presente prospecto, hasta USD 12, 500,000.00
- c) Actas del consejo de Administración de los Fideicomitentes de fecha catorce (14) de marzo del 2017 inscrita en la cámara de Comercio con el número de Registro 1722758RD para Grupo Quindy, 1722141RD para Porto Madin, 1722216RD para Grupo Sevren y 1722130RD para Grupo Parson donde se autoriza la transferencia de los activos inmobiliarios y la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PIUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.
- d) Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha Dieciocho [18] de Diciembre de Dos mil diecisiete [2017].
- e) Adenda 1 Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha Veintitrés [23] de Agosto de Dos mil dieciocho [2018], la cual quedó sin efecto, a razón de la Adenda 2 al Acto Constitutivo.
- f) Adenda 2 Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha Seis [06] de Febrero de Dos mil diecinueve [2018].
- g) Contrato de Programa de Emisiones de fecha [14] Catorce de Mayo del dos mil dieciocho [2018], entre Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU y Salas Piantini & Asociados S.R.L., en su carácter de Representante de los Tenedores de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.
- h) Contrato de Colocación Primaria con base en mejores esfuerzos de fecha Veintitrés [23] de Agosto de 2018, entre CCI Puesto de Bolsa, S.A, como Agente Colocador y Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.
- i) Adenda I al Contrato del Programa de Emisiones firmada en fecha veintiocho (28) agosto de 2018 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.
- j) Adenda II al Contrato del Programa de Emisiones firmada en fecha Seis (06) Febrero de 2019 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.
- k) Contrato de Depósito y Custodia de fecha Nueve [09] de Julio de 2018, entre Fiduciaria Universal S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU cómo depositante, y CEVALDOM como depositario.
- l) Declaración Jurada del Representante de Tenedores de fecha [14] Catorce de Mayo del dos mil dieciocho [2018] en donde este hace constar que este no está enmarcado dentro de las prohibiciones establecidas en los Artículos 60 y 61 del Reglamento 664-12 del Mercado de Valores.
- m) Acto Auténtico de fecha Veintidós [22] de Mayo de dos mil dieciocho [2018] mediante el cual el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU hace constar los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU de la Emisión representada mediante anotación en cuenta de conformidad con lo establecido en el Artículo 92 del Reglamento de Mercado de Valores.
- n) Adenda 1 del Acto Auténtico de fecha Veintiocho [28] de Agosto de dos mil dieciocho [2018] mediante el cual el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU hace constar los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.
- o) Adenda 2 del Acto Auténtico de fecha Seis [06] de Febrero de dos mil diecinueve [2019] mediante el cual el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU hace constar los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.

13.3. Plazo de duración:

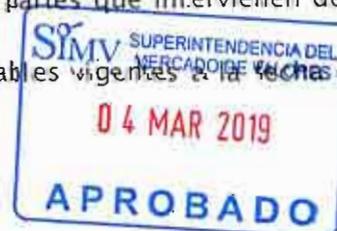
EL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU tendrá una duración de 15 años contados a partir de la fecha de emisión del Programa de Emisiones. El plazo de 15 años señalado podrá ser prorrogado para extender su proceso de liquidación si la Asamblea de Tenedores lo acuerda y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

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

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

En detalle general el régimen legal aplicable es:

- a) La Ley del mercado de valores: la misma tiene por objeto Esta ley tiene por objeto regular, supervisar, desarrollar y promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, con la finalidad de proteger los derechos e intereses del público inversionista, minimizar el riesgo sistémico, fomentar una sana competencia y preservar la confianza en el mercado de valores, estableciendo las condiciones para que la información sea veraz, suficiente y oportuna, con la finalidad de contribuir con el desarrollo económico y social del país;
- b) El Reglamento del Mercado de Valores: que establece las disposiciones de carácter general que guiarán el accionar de la Superintendencia del Mercado de Valores en el cumplimiento de sus responsabilidades, respecto al objeto de negociación del Mercado de Valores dominicano; la autorización y tratamiento de la oferta pública de valores y sus emisores; el funcionamiento de los mercados primario y secundario de valores; la organización, apertura y funcionamiento de los participantes en el Mercado de Valores y el régimen de supervisión y fiscalización de los mismos y de los emisores de valores; el sistema de sanciones; los conceptos por los servicios prestados a los emisores y demás participantes del mercado; así como todos los aspectos necesarios para garantizar un adecuado funcionamiento del Mercado de Valores y una efectiva aplicación de la Ley;
- c) La Ley 189-11: que tiene por objeto crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para poder desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro voluntario obligatorio, para el financiamiento a largo plazo a la vivienda y a la construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, que, unido a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, esto como fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la Republica Dominicana;
- d) El Reglamento No. 95-12: que tiene por objeto regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, incorporando los procedimientos aplicables al momento de su constitución, operatividad y extinción, y a la conformación del patrimonio separado que se crea con dicha figura, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en la referida Ley;
- e) La Norma de Fideicomisos de Oferta Pública: que tiene por objeto establecer los requisitos a los que deben sujetarse las personas jurídicas que deseen fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública de valores e inscribirse como tales en el Registro del Mercado de Valores; así como los requisitos que deben acompañar una solicitud de oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso.
- f) La Norma 01-2015 modificada de la Dirección General de Impuestos Internos de fecha veintidós (22) de abril del de dos mil quince (2015): que tiene como finalidad establecer los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la Administración Tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción y las disposiciones aplicables de la DGII.
- g) Adicional a estas disposiciones las demás normativas aplicables vigentes a la fecha de la elaboración del presente prospecto.



13.4. Destino específico de los activos del fideicomiso

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

13.5. Aspectos sobre la contabilidad independiente del fideicomiso

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

13.6. Derechos económicos derivados del Fideicomiso y su Distribución.

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

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

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

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



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

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

13.7. Vigencia del programa de emisiones de valores de fideicomiso

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

13.8. Procedimiento de valoración de los activos del fideicomiso

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

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

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

“La valoración de los instrumentos financieros en los que invierta el Fideicomiso serán determinados según lo establecido en la Norma que establece los criterios sobre la valoración de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV).



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

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

- V At : Valor Actual en el t
- MD : Monto depositado o saldo acumulado (inversión inicial más los intereses capitalizados) al día t, con derechos a intereses
- r : Intereses de Tasa Efectiva
- n : Fecha de Valorización - fecha de inicio de pago de Intereses + 1

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

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

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

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

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

13.9. Política de endeudamiento del fideicomiso.

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

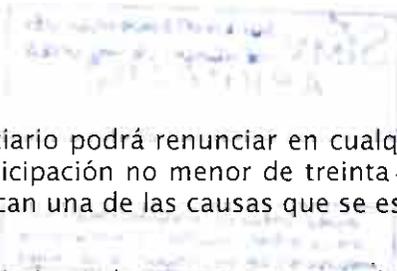
13.10. Fuente de pago de las obligaciones con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU.

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

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

13.11.1. Cambio, sustitución o renuncia del Fiduciario

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



13.11.2. Honorarios del Fiduciario.

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

13.11.3. Cambio o sustitución del Administrador.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.11.4. Honorarios del administrador de los activos

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

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

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



13.12. Modificaciones al Contrato de Programa de Emisiones.

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

13.13. Solucion de Controversias

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

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

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

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

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

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

13.15. Política de Inversión.

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

XIV ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES

14.1. Entidad Fiduciaria.

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

14.2. Auditor Externo del Fideicomiso.

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

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



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

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

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

14.2.1. Remoción y sustituir al Auditor Externo

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

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

- Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;
- Incumplimiento a las obligaciones que se detallan en el cuerpo del contrato de prestación de servicios del auditor externo;
- Renuncia por parte del auditor;
- Vinculación o conflictos de intereses con LA FIDUCIARIA, los Fideicomitentes y el administrador de los activos;
- Por disolución, quiebra o liquidación del auditor.

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

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

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

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

Causas de Destitución o Sustitución.

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

- Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;



- b) Renuncia a su cargo ante una Asamblea de Tenedores;
- c) Vinculaciones o Conflictos de intereses con EL FIDUCIARIO o con los administradores, gerentes, comisario o empleados de EL FIDUCIARIO y con los Fideicomitentes;
- d) Por reunir uno cualquiera de los impedimentos establecidos en el artículo 98 de la Norma R-CNV-2013-26-MV;
- e) Incumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores No.19-00 o en su Reglamento de Aplicación No. 664-12 o en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11 o en el presente contrato;
- f) Por revocación o incapacidad judicial declarada de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES;
- g) Por disolución, quiebra o liquidación de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES.

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

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

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

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

14.3.2. Obligaciones del Representante de Tenedores.

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

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

- 1) Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación.
- 2) En lo referente al programa de emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación objeto del presente contrato, representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a EL FIDUCIARIO o a terceros, cuando corresponda.
- 3) Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.
- 4) Solicitar a EL FIDUCIARIO los informes y certificaciones que considere necesarios respecto al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del Fideicomiso.
- 5) Las demás funciones que se establezcan en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación y el Prospecto de Emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.
- 6) Salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas, los representantes de la masa tendrán la facultad de realizar, en nombre de la misma, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas.
- 7) Los representantes de la masa, debidamente autorizados por la asamblea general de obligacionistas, tendrán exclusivamente la calidad para ejercer en nombre de los mismos, las acciones en nulidad del Fideicomiso o de los actos y deliberaciones posteriores a su constitución, así como todas las acciones que tengan por objeto la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas y especialmente la liquidación del Fideicomiso.
- 8) Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 9) Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 10) Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 11) Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro del Mercado de Valores.
- 12) Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 (Informe a la Superintendencia) de la Norma R-CNV-2016-14-MV.



- 13) Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de valores y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 14) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 15) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.
- 16) Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- 17) Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 18) Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el contrato de emisión o en el prospecto de emisión, según corresponda, en caso que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este mecanismo.
- 19) Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos o intereses y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 20) Supervisar la ejecución del proceso de permuta de valores, de aplicar.
- 21) Verificar que las garantías de la emisión hayan sido debidamente constituidas, comprobando la existencia, el valor de los bienes afectados y que las garantías se mantienen, en todo momento, conforme a las disposiciones establecidas en el contrato de emisión, en caso de existir.
- 22) Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados a favor del representante de la masa, en representación de los tenedores, en caso de que se hayan otorgado en garantía.
- 23) Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, reglamento interno, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda.
- 24) Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso.
- 25) Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.
- 26) Ejercer en nombre de la masa de tenedores de valores las acciones que correspondan contra el emisor, contra los administradores o liquidadores y contra quienes hubieran garantizado la emisión.
- 27) Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.
- 28) Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención



administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de la masa deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.

- 29) Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión.
- 30) Responder frente a los tenedores de valores y, de los daños que cause por los actos u omisiones realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan aplicar.
- 31) Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios o reglamento interno, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.
- 32) De conformidad a lo establecido en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, el REPRESENTANTE DE TENEDORES, de conformidad con las disposiciones vigentes deberá remitir un informe a la Superintendencia respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, de forma trimestral, dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre, cumpliendo con las consideraciones e informaciones que en dicho Artículo se establecen.
- 33) EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá cumplir con lo establecido en la Norma R-CNV-2016-14-MV que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores.
- 34) Asimismo, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá remitir a la Superintendencia, dentro de los cinco (5) días hábiles sucesivos a la fecha de ocurrencia de los hechos que se estipulan en el Artículo 12 de la Norma R-CNV-2016-14-MV que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores.
- 35) Examinar los valores objeto de oferta pública, con el propósito de verificar su autenticidad.
- 36) Verificar que el emisor utilice los fondos provenientes de la emisión para los fines especificados en el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.
- 37) Notificar a los obligacionistas y a la Superintendencia cualquier incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones asumidas por él en ocasión de la emisión.
- 38) Notificar a la Superintendencia y CEVALDOM respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.
- 39) Rendir cuentas de su gestión, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo
- 40) Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como representante de la masa de obligacionistas, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados.
- 41) Cumplir con los demás deberes y atribuciones que le imponga la Ley de Sociedades, el Código Civil, la Ley, el Reglamento, las normas que establezca la Superintendencia, el contrato de programa de emisiones suscrito



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

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

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

14.3.3. Sustitución Representante de Tenedores.

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

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



Sustitución por renuncia del Representante de Tenedores.

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

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

14.3.4. Independencia.

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

14.3.5. Fiscalización

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

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

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



14.3.6. Información adicional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

La asamblea general de los obligacionistas de una misma masa podrá reunirse en cualquier momento (Artículo 340); La asamblea general de los obligacionistas podrá ser convocada por el consejo de administración de la sociedad deudora (el Emisor), por los representantes de la masa o por los liquidadores durante el período de la liquidación de la sociedad (Artículo 341 modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- i. Aprobar las modificaciones al contrato de programa de emisiones y sus anexos.
- ii. Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio separado o del patrimonio autónomo en los términos previstos por el acto constitutivo de fideicomiso o en el contrato de programa de emisiones de los valores titularizados.
- iii. Remover en cualquier momento al representante de la masa de tenedores de valores
- iv. Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del fideicomiso.
- v. Las demás previstas en el contrato de programa de emisiones y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.



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

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

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

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

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

14.5. Depósito de valores

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

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

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

14.5.1. Sustitución del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM).

El depósito centralizado de valores contratado, puede ser sustituido mediante una resolución adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores por otra entidad que pueda asumir sus funciones.

14.6. Calificadora de riesgos

	<p>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo. R.N.C. 1-30-13185-6 Freddy Gatón Arce No. 2, Arroyo Hondo, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel.: (809) 566-8320; Fax: (809) 567-4423 www.feller-rate.com.do Contacto: Ernesto Molina Registro del mercado de Valores SVCR-002</p>
--	--

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

La calificación de las emisiones de valores de un fideicomiso de oferta pública es una opinión sobre el riesgo propio de los activos o derechos que conforman el fideicomiso y la probabilidad que sean administrados en forma profesional e idónea por una sociedad fiduciaria. Todo lo anterior, conforme a lo establecido en el contrato y prospecto de emisión.

La metodología de calificación de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, agencia designada para la presente emisión, comprende dos procesos complementarios: la evaluación de la sociedad fiduciaria y el análisis del fideicomiso específico.

Como contraprestación por sus servicios está suscrito en el artículo 13.2 del Acto Constitutivo que la calificadora de riesgo tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 6,000 anual los primeros dos años y el USD 5,000 anual a partir del tercer año. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

14.7. Administrador de los Activos

	<p>Patio Capital Partners, S.R.L. R.N.C. 1-31-50837-5, Av. Roberto Pastoriza No. 360, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana Teléfono (809)-562-6534</p>	
---	--	---

El Fiduciario nombra a Patio Capital Partners, S.R.L. como Administrador de Activos de los Activos del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU", con las responsabilidades y obligaciones y bajo los términos y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo y en el contrato de prestación de servicios de administración. La designación del Administrador de Activos no exime al Fiduciario de responsabilidad por tal designación. En Caso de sustitución del Administrador se sigue el procedimiento descrito en el acápite 13.11.3 del presente prospecto.

14.7.1. Objeto social de la Sociedad

La actividad principal de la sociedad es la adquisición, venta, alquiler, administración y desarrollo de bienes inmuebles tanto en territorio nacional como extranjero. Así como cualquier acto de lícito comercio. Asimismo la Sociedad podrá fungir como representante de marcas y sociedades tanto nacionales como extranjeras, y poseer participaciones en otras empresas de objeto similar. La sociedad puede ejercer todas las operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto antes mencionado o sea de naturaleza tal que favorezcan y faciliten el desarrollo del objeto social.

14.7.2. Remuneración del Administrador de los Activos.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 70, 000 Anual los primeros dos años con un incremento anual para el segundo año de un 1% y el tercer año la suma de USD 103, 000, a partir del cuatro año y durante la vigencia restante del fideicomiso la contraprestación del administrador presentara un índice de incremento anual de 1% con respecto al año anterior en los términos que se especifican en el Contrato de administración que se celebre con el Fiduciario.

14.8. Entidad de Valoración de los Inmuebles.

	<p>Deloitte RD, S.R.L. R.N.C. 1-30-23844-8 Calle Rafael Augusto Sánchez No. 65, Edificio Deloitte Sector Piantini Santo Domingo, República Dominicana Tel (809)-563-5151 Fax (809) 563-8585 www.deloitte.com Número de Registro del Mercado de Valores SIVAE-025 Contacto Francis Caamaño</p>
---	--

Como contraprestación por sus servicios está suscrito que la Firma de Auditores Valuadora del inmueble tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 9,500.00 anual. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

Proceso de Sustitución

Mediante una resolución adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores por sugerencia de la fiduciaria por otro que tenga la capacidad de realizar las funciones de valuadores.

EL EXPERTO encargado de realizar el informe de valoración de los Bienes Fideicomitidos podrá ser sustituido por las causas que se detallan a continuación:

Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;

Incumplimiento a las obligaciones de realizar el informe de valoración de los Bienes Fideicomitidos, conforme a los requerimientos que le sean indicados;

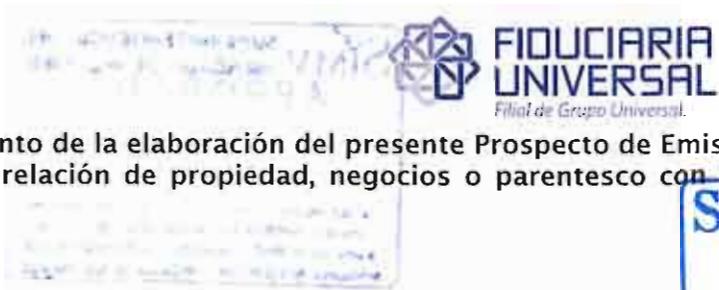
Vinculación o conflictos de intereses con LA FIDUCIARIA, los Fideicomitentes y el Administrador de los activos; y,

Por disolución, quiebra o liquidación de EL EXPERTO.

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

14.9. Bolsa de valores

 <p>Bolsa de Valores de la República Dominicana</p>	<p>Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) R.N.C. 1-01-87151-2 José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 567-6694; www.bolsard.com Contacto Jeele de los Santos</p>
--	--



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

XV INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

15.1. Identificación General

	<p>Fiduciaria Universal, S.A., es una sociedad comercial que tiene por objeto único y exclusivo la administración de fideicomisos, se encuentra registrada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., bajo el No. 92634SD, y se encuentra inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) con el número 1-30-95165-9, su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso de la Torre Acrópolis Center, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809-544-7899. Autorizada con el número SIVSF-004 del Registro del Mercado de Valores de la SIMV.</p>
--	--

15.2. Fecha de Constitución y Plazo de Duración

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., fue constituida el 12 del mes de septiembre de 2012, con una duración ilimitada de tiempo.

A la fecha la sociedad cuenta con un Capital Social Autorizado de Ciento Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$150,000, 000.00), y con un Capital Suscrito y Pagado de Ciento Cuarenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$140,000,000.00).

15.3. Estructura Organizativa y Funcional

La estructura organizacional de Fiduciaria Universal, S.A. cuenta con distintos pilares para soportar adecuadamente las gestiones y responsabilidades adquiridas en el desarrollo de cada negocio fiduciario.

- Asamblea General de Accionistas:** En esta instancia se toman las decisiones de mayor relevancia para el funcionamiento de Fiduciaria Universal, ya sea en sus reuniones ordinarias como extraordinarias. Las principales obligaciones de esta instancia se encuentran comprendidas en la Ley No. 479-11 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones. Entre otros aspectos, la Junta de Accionistas debe amparar y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas, entre los que se encuentran el asegurar su participación y voto; la elección y revocación de los Miembros del Consejo de Administración, Comisario de Cuentas y Auditores externos; y la participación en los beneficios de la sociedad. Los accionistas deben poder participar en las decisiones que impliquen cambios relevantes en la sociedad y ser informados sobre las mismas.

Dentro de los poderes de la Asamblea General de Accionistas se encuentran las modificaciones en los estatutos; modificaciones al capital; y las transacciones extraordinarias, incluida la transferencia de la totalidad o de una parte sustancial de los activos que, en la práctica, suponga la venta de la sociedad. Asimismo, en las juntas, los

accionistas deberán tener la oportunidad de participar y votar los acuerdos presentados a su consideración, debiendo ser debidamente informados sobre las normas que las rigen, incluidos los procedimientos de votación.

- **Consejo de Administración:** Conforme la Ley No. 479-11 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones, la sociedad Fiduciaria Universal debe ser administrada por un Consejo de Administración (en lo adelante “el Consejo de Administración”), el cual tendrá la labor de dirigir y controlar su funcionamiento. El Consejo de Administración de la Fiduciaria Universal estará integrado por una cantidad establecida de Miembros y sus obligaciones son las contenidas en la Ley y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Dentro de los cargos del Consejo de Administración se encuentran:

- **Presidente del Consejo de Administración:** El Presidente será el principal funcionario de la sociedad y tendrá, las atribuciones que le confieren los Estatutos Sociales de la Sociedad. Este cargo es representado por el sr, Rafael Ernesto Izquierdo De León.
- **Vicepresidente del Consejo de Administración:** El Vicepresidente del Consejo de Administración fungirá como sustituto del Presidente cuando este por cualquier circunstancia pueda realizar sus funciones. Actualmente, el sr. Luis Fernando Vásquez Hirujo desempeña esta función.
- **Secretario del Consejo de Administración:** Tiene las atribuciones conferidas por los Estatutos, además de aquellas otras que le sean conferidas en las Asambleas. La Sra. Persia Catalina Álvarez de Hernández es quien desempeña esta función.

Gestor Fiduciario y Vicepresidencia Ejecutiva: El Gestor Fiduciario y/o Vicepresidente Ejecutivo es el representante legal encargado de la conducción y dirección del o los fideicomisos bajo administración, asumiendo responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los referidos fideicomisos.

Esta función es ocupada por el Lic. Roberto Carlo Millán Pérez, el cual posee amplia experiencia de la industria de las Sociedades Fiduciarias, y así cumplir con la responsabilidad de poner en marcha la compañía y además de dirigir a la organización en pos de conseguir los objetivos estratégicos planteados.

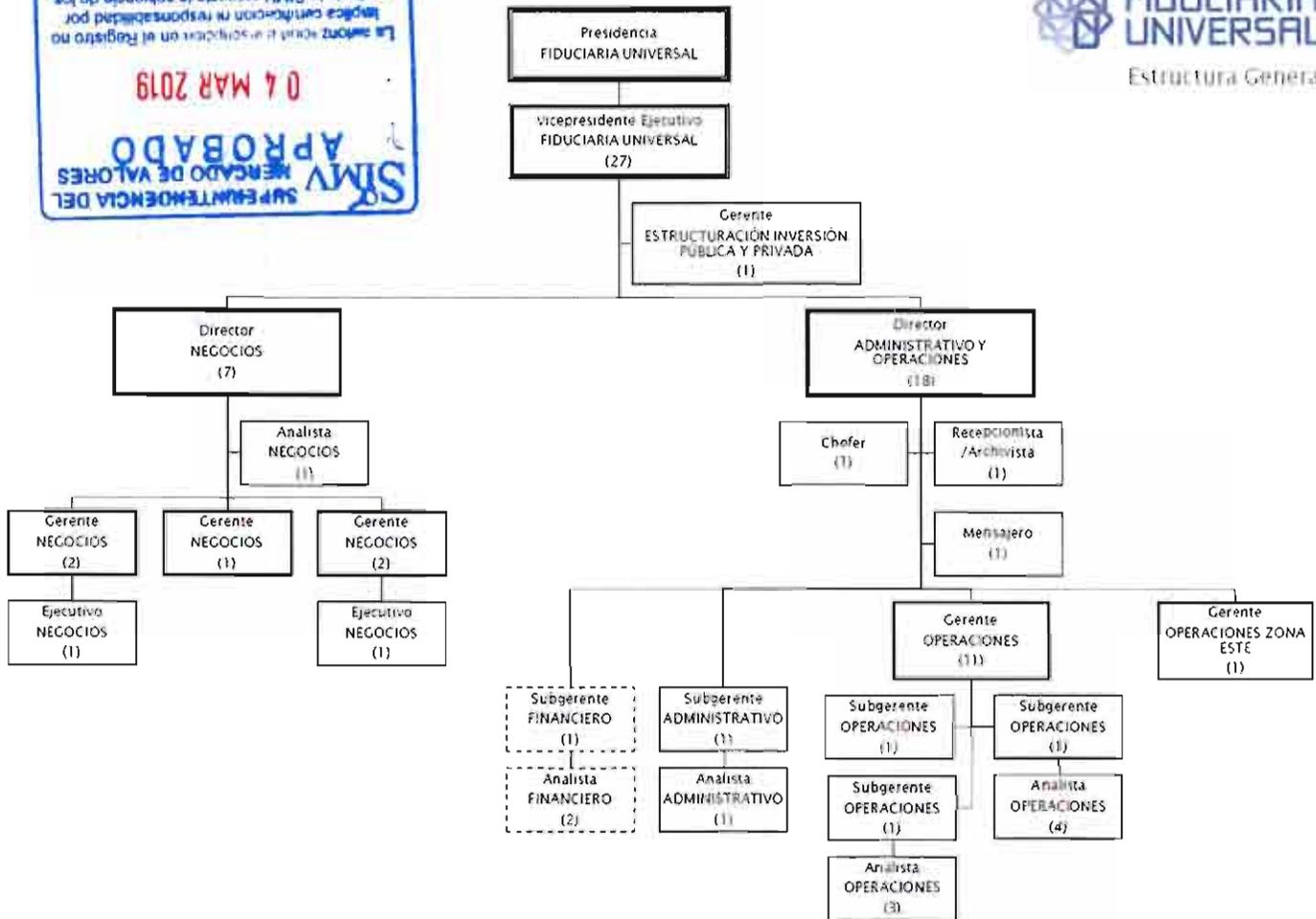
La Vicepresidencia Ejecutiva depende directamente del Consejo de Administración y su Presidencia, teniendo a cargo a la Gerencia Legal, Dirección Administrativa y de Operaciones, Gerencia de Inversión Pública y Privada y a la Dirección de Negocios, quien brinda los lineamientos estratégicos para toda la organización, tomando decisiones y estando en estrecha relación con el Consejo de Administración.

- **Gerencia Legal Financiera:** Soporte en el cumplimiento y alcance de las obligaciones legales y contractuales adquiridas por la Sociedad Fiduciaria Universal. Asesoría permanente en la estructuración de Fideicomisos, en su operación y liquidación. Actualmente, el Lic. Néstor Alcides Beltré Félix desempeña este puesto.
- **Dirección Administrativa y Operativa:** Administración de los Fideicomisos y cumplimiento de las obligaciones y gestiones adquiridas por la sociedad Fiduciaria Universal frente a sus clientes. A la realización de este prospecto, la fiduciaria no cuenta con nadie desempeñando el puesto de Director de Operaciones.
- **Dirección de Negocios:** Esta Dirección se encarga de la estructuración de los contratos de Fideicomiso administrados por Fiduciaria Universal. Al igual que brinda acompañamiento y asesoría permanente al cliente. La Lic. Marilyn Lissette Rodríguez se encuentra desempeñando esta función.

La organización cuenta con el apoyo directo de las áreas de: (i) Contabilidad, (ii) Inversiones y Tesorería, y (iii) Control Interno de Grupo Universal, S.A., mediante acuerdo de servicios suscritos con las mismas.

- **Inversiones y Tesorería:** Diseño y administración de los diferentes tipos de portafolios de inversión. Asesoría en vehículos y alternativas de inversión.
- **Dirección de Contabilidad:** Responsable de la contabilización de cada una de las operaciones y asientos derivados en la administración de los diferentes tipos de Fideicomisos administrados por Fiduciaria Universal.
- **Control Interno:** Auditoria y monitoreo, mediante la identificación de información oportuna y objetiva que facilita la toma de decisiones de la gerencia de la Fiduciaria y la administración de los contratos de Fideicomiso.





15.4. Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa

Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con una estructura administrativa que le permite el manejo de los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, de conformidad con lo indicado en el artículo 60 y demás disposiciones aplicables de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana No. 189-11, el Reglamento de Aplicación establecido mediante el Decreto No. 95-12, la del Mercado de Valores, el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, establecido mediante el Decreto No. 664-12, y la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cuatro (04) del mes de octubre de dos mil trece (R-CNV-2013-26-MV), que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores.

La estructura de Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con un Gerente General quien es el Gestor Fiduciario, y una Dirección Administrativa y de Operaciones, cuyas funciones y lineamientos son regidos por el Manual de Organización y Funciones de la sociedad.

La sociedad Fiduciaria Universal cuenta con un Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno en Administración de Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, cuyo objeto se enmarca en regular la realización de los procedimientos siguientes:

- Estructuración y debida diligencia en la administración de los Fideicomiso de Oferta Pública de Valores;
- Constitución y Liquidación de los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores;
- Administración y Control de los activos aportados por Fideicomitentes al Fideicomiso;
- Administración y control de Patrimonio de los Fideicomisos;

- Pago de los Valores de Fideicomiso.

En otro plano, la sociedad Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con las licencias correspondientes del Software Gestor Fiducia Web de la empresa Gestor, sociedad que tiene más de 15 años de experiencia en el desarrollo y entrega de soluciones tecnológicas especializadas para el sector financiero. Dicho Software permite el manejo de todo tipo de fideicomisos, mediante los siguientes módulos del sistema:



El módulo de Titularización cumple con las especificaciones y requerimientos técnicos para la administración de Fideicomisos de Oferta Pública.

15.5. Principales Funcionarios y Apoderados Legales

DEPARTAMENTO	POSICIÓN
Vicepresidencia Ejecutiva: Roberto Millán Pérez	Vicepresidente Ejecutivo/ Gestor Fiduciario
Dirección de Negocios: Marilyn Lisette Rodríguez Castillo	Directora
Dirección Administrativa y de Operaciones: Carol Milena Pérez Peralta	Directora
Gerencia Legal: Nestor Alcides Beltré Féliz	Gerente Legal Financiero

La conformación actual del Consejo de Administración de la sociedad Fiduciaria es la siguiente:

NOMBRES	CARGO
Rafael Ernesto Izquierdo De León	Presidente
Luis Fernando Vásquez Hirujo	Vicepresidente
Persia Álvarez de Hernández	Secretaría
Jose Antonio Acebal Doorly	Miembro
Luis Enrique Grullón Finet	Miembro

15.6. Principales Ejecutivos

Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con un equipo de trabajo con un alto grado de especialización en el negocio fiduciario, fundamentando en la probada experiencia de sus funcionarios, en las áreas administrativa, comercial y legal y de alta dirección gerencial de diferentes sociedades fiduciarias y financieras:

EQUIPO GERENCIAL

Nombres	Cargos	Experiencia (Gestión Fiduciaria y Administrativa)
Roberto Millán Pérez	Vicepresidente ejecutivo/ Gestor Fiduciario	21 años
Marilyn Rodríguez Castillo	Director de Negocios	7 años
Carol Milena Pérez Peralta	Directora de Operaciones	11 años
Nestor Alcides Beltré Félix	Gerente Legal	4 años
Orlando López Veloz	Gerente de Inversión Pública y Privada	1.5 años

ROBERTO MILLÁN PÉREZ

Fiduciaria Universal, S.A. Santo Domingo, Rep. Dom.	Vicepresidente Ejecutivo (2013- Actual)
Fiduciaria Colseguros, S.A. Bogotá, Colombia	Gerente General (2012-2013)
Fiduciaria Fiducor, S.A. Bogotá, Colombia	Gerente Comercial (2008-2012)
Helm Fiduciaria, S.A. Bogotá, Colombia	Gerente Comercial Fiducias Estructuradas (2003-2008)
Fiduciaria La Previsora, S.A. Bogotá, Colombia	Coordinador de Negocios- VP Comercial (2003-2003)
Fiduciaria Cafetera, S.A. Bogotá, Colombia	Jefe Unidad de Garantías y Títulos Valores (2001-2002) Ejecutivo de Fiducia en Garantía (1998-2001) Abogado (1997-1998)

Licenciado en Derecho de la Universidad de La Sabana en Colombia, con Especialización en Legislación Financiera de la Universidad Los Andes. Cuenta con más de 18 años de experiencia en la estructuración y administración de diferentes contratos de Fideicomiso, y ha sido gerente general de diferentes sociedades fiduciarias. Actualmente es el Gerente General de la sociedad Fiduciaria Universal en República Dominicana.

MARILYN RODRÍGUEZ CASTILLO

Fiduciaria Universal, S.A. Santo Domingo, Rep. Dom.	Directora de Negocios (2016- Actual) Gerente Legal Financiera (2014-2016) Gerente Legal Filiales Financiera (2013-2014)
--	---

Licenciada en Derecho egresada de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), con Máster en Derecho de los Negocios Corporativos y especialización en Negocios Fiduciarios en la Universidad Tecnológico de Monterrey. Su experiencia laboral desempeñándose como Gerente Legal y Abogada Corporativa en empresas del sector asegurador, financiero y fiduciario le ha permitido tener amplios conocimientos en estructuración, elaboración de prospecto y comercialización de diferentes esquemas fiduciarios de carácter inmobiliario, de planificación patrimonial, inversiones corporativas a nivel privado y en el mercado de capitales.

CAROL PEREZ PERALTA

Fiduciaria Universal, S.A.	Directora de Operaciones Mayo 2017 - Actual)
Fiduciaria de Occidente S.A. Bogotá, Colombia	Ejecutiva Gestión Negocios Fiduciarios 2011-2017
Fiduciaria de Popular S.A. Bogotá, Colombia	Analista de Negocios Fiduciarios 2008-2011
Consortio Fideicomiso Concesión Aburra Oriente Fiduciaria Popular S.A. - Fiduciaria Bancolombia S.A. Bogotá, Colombia	Analista de Negocios Fiduciarios 2007-2008



Licenciada en Contabilidad egresada de la Universidad Nacional de Colombia, con Especialización en Finanzas y Administración Pública. Experiencia laboral desempeñándose como Ejecutiva en Gestión de Negocios Fiduciarios y Analista de Negocios Fiduciarios en productos inmobiliarios como Inmobiliarios, administración y pagos, garantías y concesiones.

NESTOR ALCIDES BELTRE FELIZ

Fiduciaria Universal, S.A. Santo Domingo, Rep. Dom.	Gerente Legal Financiero (2016- Actual) Abogado (2015-2016)
--	--

Licenciado en Derecho egresado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Ha realizado diversos diplomados y cursos de especialización concentrados en la gestión de Negocios Fiduciarios y otras ramas afines al Derecho. Actualmente se encuentra cursando la Maestría sobre el Derecho de los Negocios Corporativos en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Posee una amplia experiencia sobre el Derecho de los Negocios Corporativos, en el ejercicio de sus funciones dentro del Departamento Corporativo y Administrativo de Grupo Universal y actualmente se desempeña como Gerente Legal Financiero de la Fiduciaria Universal.

ORLANDO MANUEL LOPEZ VELOZ

Fiduciaria Universal	Gerente de estructuración de Inversión Pública y Privada (2017- Actual)
Superintendencia del Mercado de Valores	Analista de Autorización de Oferta Publicas (2014-2016)
Banco Nacional del Fomento a la Vivienda	Analista de Factibilidad Crediticia (2012-2014)

Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Iberoamericana (UNIBE), con una doble titulación de Máster en Dirección y Gestión financiera otorgado por EAE Business School y Dirección Financiera y Contable otorgado por la Universidad Politécnica de Barcelona. Su experiencia laboral del sector bancario como analista de factibilidad crediticia le permite obtener conocimiento sobre el análisis crediticio de clientes con necesidades de financiamientos. La experiencia obtenida siendo Analista de Autorización de Ofertas Públicas en el regulador del Mercado de Valores le permitió obtener amplios conocimientos sobre estructuración, diseño y elaboración de prospectos de diferentes instrumentos comercializados en el mercado de valores. En la actualidad diseña diferentes esquemas fiduciarios de carácter público y privado.

15.7. Grupo Económico

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., es una filial de Grupo Universal, S.A., sociedad comercial constituida conforme las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-84725-8, la cual tiene por objeto establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles, compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados.

15.8. Accionistas del Fiduciario con participación influyente.

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

Accionista	Número de acciones	Porcentaje
Grupo Universal, S.A.	1,178,499	99.9999%
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	1	0.0001%



Total de Acciones por los 2 accionistas: 1, 178,500.

15.9. Personas Vinculadas al Fiduciario

Las siguientes Sociedades y personas son las que guardan vinculaciones y relaciones con Fiduciaria Universal, S.A.:
Miembros del Consejo de Administración de la sociedad Fiduciaria Universal:

Rafael Ernesto Izquierdo De León, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0094142-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Presidente del Consejo de Administración;

Luis Fernando Vásquez Hirujo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0099658-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración;

Persia Catalina Álvarez de Hernández, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0090332-7, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Secretaria del Consejo de Administración.

José Antonio Acebal Doorly, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0790313-0, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración;

Luis Enrique Grullón Finet, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0095963-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración.

Ejecutivos y Empleados Fiduciaria Universal:

Roberto Carlo Millán Pérez, de nacionalidad colombiana mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2647080-1, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Vicepresidente ejecutivo y Gestor Fiduciario.

Carol Milena Pérez Peralta de nacionalidad colombiana mayor de edad, portadora del pasaporte No. AO889574, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Directora Administrativa y de Operaciones.

Marilyn Lissette Rodríguez Castillo, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1770282-9, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Directora de Negocios.

Nestor Alcides Beltré Félix, quien es dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cedula de identidad y electoral no. 402-2147190-3 domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Gerente Legal.

Orlando Manuel Lopez Veloz quien es dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral no. 001-1622232-4 domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Gerente de Estructuración de Inversión Pública y Privada.

Accionistas:

Grupo Universal, S.A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-84725-8, la sociedad tiene por objeto establecer, gestionar, e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo, dominicano, mayor de edad, ejecutivo de empresas, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Félix Garcia Castellanos	Miembro
Luis F. Vázquez	Miembro
Noris Perelló	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Lina García	Miembro
Luis Rodríguez	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro
José Manuel Pellerano Gómez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro



Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, ejecutivo de empresas, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

Empresas Vinculadas

Seguros Universal, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-01-00194-1 y Registro Mercantil No. 17093SD, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, con Capital Social de RD\$2,000,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD\$1,499,373,300.00, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la realización de operaciones de seguros en general (pólizas, fianzas, certificados y similares). Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	Presidente
Marino Ginebra Hurtado	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Félix María García Castellanos	Miembro
Luis Fernando Vásquez Hirujo	Miembro
Noris Perelló	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Lina García	Miembro
Luís Rodríguez	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro
Christopher Paniagua	Miembro

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES APROBADO

04 MAR 2019

La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bonidades de los valores.

Administradora de Riesgos de Salud Universal, S.A. (ARS UNIVERSAL), sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-24-00560-4 y número de Registro Mercantil 11905SD, la cual tiene un Capital Social de RD\$600,000,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD\$564,805,700.00 con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la administrar los riesgos relativos a la salud en general, atendiendo las leyes en vigor y las normas complementarias. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Noris Perelló	Miembro
Félix García	Miembro

María Isabel Bellapart		Miembro
Luis F. Vásquez		Miembro
Lina García		Miembro
Luis Rodríguez		Miembro
José Antonio Acebal		Miembro

Suplidora Propartes, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-24-00277-1 y Registro Mercantil No. 13327SD, la cual tiene un Capital Social de RD\$100,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD\$95,000,000.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la importación, exportación de pieza de motor en general y ofrecer servicios automotriz. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Rafael Ernesto Izquierdo	Vicepresidente
Alexia Michelle Espinal Di Cristina	Secretaria
Franklin Vásquez Rijo	Miembro
José Antonio Fuentes Izquierdo	Miembro

Universal Asistencia, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-30-55234-7 y Registro Mercantil No. 63787SD y Capital Social de RD\$30,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD\$5,000,500.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4 cuyo objeto es dar servicios de asistencia y especialmente de los viajeros, con independencia del medio de transporte que utilicen, conductores de vehículos o acompañantes que puedan requerir. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Ernesto M. Izquierdo De León	Presidente
Roberto Tineo	Vicepresidente
Luis Rodríguez	Secretario
Rafael Ernesto Izquierdo	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro

Administradora de Fondos De Inversión Universal, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-30-96368-1 y Registro Mercantil No. 93569SD, Capital Suscrito y Pagado de RD\$200,000,000.00 y Capital Social de RD\$200,000,000.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill esquina Andres Julio Aybar, Citi Toer

Piso 9, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la administración de fondos mutuos y cerrados de inversión. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Dolores Pozo Perelló	Presidenta
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Vicepresidente
María Isabel Bellapart	Secretaria
Félix María García Castellanos	Miembro
Luis Carlos López Wonenburger	Miembro
Luis Rodríguez Gutiérrez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro

Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L. sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-01-86603-9 y Registro Mercantil No. 15764SD, con un Capital Social de RD\$17,460,000.00, con su domicilio social en la Avenida Principal del Sector Los Guayabos, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es el servicio y comercio de reparación, mantenimiento, compra y venta de vehículos de motor, plantas eléctricas, piezas y repuestos. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Ernesto Marino Izquierdo	Presidente
Franklin Ubaldo Vásquez Rijo	Vicepresidente
Rafael Ernesto Izquierdo de León	Miembro
Jose Antonio Fuentes Izquierdo	Miembro
Roberto Antonio Tineo Marte	Miembro



15.10. Experiencia de la Fiduciaria

La sociedad Fiduciaria Universal en la actualidad no posee Fideicomisos de Oferta Pública de Valores bajo administración.

15.11. Autorización del Presente Programa de Emisiones

Mediante el acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el (18) Dieciocho de abril del año 2017, Fiduciaria Universal, S.A. acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión. Adicionalmente, el presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha (12) doce de Septiembre del 2017 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-005. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 27 del mes de Marzo del año 2018, mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-72983-5.



XVI FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO.

16.1. Rol de emisor del Fiduciario

Las funciones de la fiduciaria son de medios y no de resultados. Podrán fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública de valores las personas jurídicas constituidas de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la ley No. 189-11. Las entidades fiduciarias deberán solicitar a la Superintendencia del Mercado de Valores la autorización para funcionar como fiduciario de fideicomisos de oferta pública y obtener la inscripción correspondiente en el Registro, previa presentación de todos los requisitos exigidos por la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.

Las sociedades que no estén expresamente autorizadas por la SIMV para actuar como fiduciario de fideicomiso de oferta pública, no podrán administrar un fideicomiso de oferta pública de valores ni utilizar la expresión "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores" o cualquier otra semejante susceptible de generar confusión. De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del fiduciario es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia copia de los referidos contratos o poderes.

Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia del Mercado de Valores en la oportunidad que esta lo requiera. La facultad de Fiduciaria Universal, S. A. poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario siempre que haya sido contemplado en los gastos imputables del fideicomiso.

Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el contrato de administración del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas. En el caso objeto del presente Prospecto, la administración de los activos recae sobre la empresa constituida para dichos fines. Para tales efectos la Fiduciaria suscribió los contratos y poderes correspondientes.

Sin embargo, no la exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la SIMV en la oportunidad que esta lo requiera. Copias de los antes mencionados contratos y poderes suscritos por la fiduciaria para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del fideicomiso, han sido remitidas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

16.2. Facultades, responsabilidades, prohibiciones y derechos, del Fiduciario

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Ley 189-11 y del Artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo de FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.

De acuerdo al Reglamento De Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12:

Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros. Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el acto constitutivo del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas.

Párrafo I. Los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades del fideicomiso, no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la Superintendencia en la oportunidad que esta lo requiera.

Párrafo II. Una copia de los contratos o poderes que suscriba el Fiduciario con terceros para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del Fideicomiso, deberá remitirse a la Superintendencia.

De acuerdo a la ley 189-11:

"Artículo 29.- Obligaciones del fiduciario. Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las obligaciones siguientes:

1. Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.
2. Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.
3. Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.
4. Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.
5. Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.
6. No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo.
7. Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.
8. Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.
9. Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por periodo determinado.
10. Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.



11. Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año.

12. Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.

13. Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.

14. Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.

15. Transferir los bienes del patrimonio fideicomitado al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones.



Párrafo 1.- El fiduciario será considerado como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de detección y prevención de lavados de activos, y en tal consideración queda sometido a las previsiones legales establecidas en los artículos 38 al 53 de la Ley contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves.

En el literal C del Párrafo indica que "cuando el fiduciario sea una sociedad comercial, la competencia sancionadora le corresponderá a la Dirección General de Impuestos Internos, y los recursos corresponderán al Ministerio de Hacienda en los plazos y condiciones que la ley contemple."

El Fiduciario deberá actuar con suma diligencia y responsabilidad como buen padre de familia. No obstante no será responsable de hechos o actos de las Partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este acto. Conforme al Artículo 11 de la Ley 189-11, el Fiduciario estará obligado a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del Patrimonio 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 al a la asamblea de tenedores y a los fideicomitentes, en todo momento, debidamente informado.

El Fiduciario podrá apoderar previa aprobación de la asamblea de tenedores en la persona que estos designen las facultades necesarias para que ejerza las medidas de protección del Patrimonio 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.

El Fiduciario no será responsable de las actuaciones de los apoderados, ni de los gastos y honorarios que éstos generen. En caso de urgencia el Fiduciario podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que se designe el apoderado a que se refiere el párrafo anterior.

En caso de que las instrucciones que reciba el Fiduciario sean de imposible ejecución, contradictorias, dictadas en exceso de sus facultades o contrarias a los Fines del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU" el Fiduciario no estará obligado a seguirlas, debiendo actuar conforme a lo establecido en el Acto constitutivo.

Los honorarios del apoderado, así como los gastos y costas que se produzcan, serán considerados como cargo Gastos del Fideicomiso, y se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad alguna para el Fiduciario siempre y cuando se encuentren debidamente justificados.



Derechos del fiduciario según el artículo 28 de la ley 189-11:

- a) *Declinar su designación.*
- b) *Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo estipulado en el acto constitutivo o lo dispuesto en esta ley.*
- c) *Utilizar recursos del fideicomiso, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicomitado y en la realización de su finalidad, así como resarcirse de algún gasto en que haya incurrido a ese fin, siempre que el mismo esté debidamente justificado y documentado. En los casos en que el o los fiduciarios hayan adelantado recursos propios para cubrir gastos del patrimonio fideicomitado, éstos tendrán derecho a reembolsarse con prioridad a cualquier distribución que correspondiere efectuar a los fideicomisarios o beneficiarios.*

16.3. Facultad del fiduciario de contratar a terceros

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Ley 189-11 y del Artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.

De acuerdo al Reglamento De Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12:

Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros. *Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el acto constitutivo del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas.*

Párrafo I. *Los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades del fideicomiso, no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la Superintendencia en la oportunidad que esta lo requiera.*

Párrafo II. *Una copia de los contratos o poderes que suscriba el Fiduciario con terceros para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del Fideicomiso, deberá remitirse a la Superintendencia.*

16.4. Honorarios Fiduciarios

El Fideicomiso generará a favor del Fiduciario un honorario anual por concepto de honorarios de USD80, 000.00 anual los primeros dos años y USD 88,765.55 a partir del tercer año liquidados mensualmente, que será cobrado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes el fiduciario emitirá a nombre del Fideicomiso una factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada por concepto de administración del presente Fideicomiso. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura con cargo al Patrimonio Fideicomitado. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicados tales como ITBIS y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales eran asumidos con cargo al patrimonio fideicomitado.

16.5. Rendición de cuentas

El Fiduciario deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la firma del presente contrato, y al momento de extinción del fideicomiso, cuentas que deberán ser presentadas a LOS FIDEICOMITENTES y a los Tenedores de Valores dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, sea en soporte papel o mediante correo electrónico enviado a la atención de LOS FIDEICOMITENTES y los Tenedores de Valores.

En caso de que FIDUCIARIA UNIVERSAL, no reciba objeción o reparo alguno de LOS FIDEICOMITENTES y los Tenedores de Valores dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes a la fecha de recepción de las cuentas, se considerará que las mismas han sido aprobadas tácitamente por éstos. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuera de forma tácita o expresa, el Fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente a las distintas partes contratantes presentes o futuras por todos los actos ocurridos durante el periodo que abarque la rendición de cuentas. Una copia de la referida rendición de cuentas deberá enviarse a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la calificadora de riesgos y al Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso.

Adicional a lo anterior, de forma anual los estados financieros deberán ser auditados por un auditor externo inscrito en el Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual será contratado con cargo al Patrimonio Fideicomitado, los cuales serán presentados a la Asamblea de Tenedores para fines de su aprobación. Dichos estados deberán ser remitidos a la SIMV en el plazo estipulado en la Ley Aplicable.

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

La rendición de cuentas deberá presentarse conforme al modelo del Anexo III de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores, tal y como lo señala en su Artículo treinta y tres (33).

XVII PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU.

17.1. Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso

Los ingresos del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU están compuestos por los alquileres de los arrendamientos de los Activos Inmobiliarios que forman parte de su patrimonio, los intereses ganados de las inversiones realizadas por el patrimonio líquido y la ganancia de capital al momento de realizar la venta de las inversiones que se realicen en instrumentos contemplados en la política de inversión y los ingresos y flujos que reciba el Patrimonio Fideicomitado como contraprestación de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios.

Los egresos del fideicomiso son los Gastos de Emisión, los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Administración, definidos en el Acto Constitutivo. Además los gastos que son necesarios para llevar a cabo el servicio de arrendamiento de los locales y las comisiones de las partes y en general para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso.

En el acápite 17.3 del presente prospecto se encuentra el cuadro con las proyecciones de ingresos, egresos, ingresos netos a 15 años.

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

El Fiduciario conforme al artículo 62 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública llevará en cuentas de orden, la contabilidad de cada Fideicomiso que administre, independiente y separada de su patrimonio así como de los demás

Fideicomisos que administre. Además las disposiciones del reglamento 664-12 de aplicación de la ley sobre las Normas de contabilidad aceptadas. La contabilidad de los participantes en el Mercado de Valores deberá llevarse con apego a los manuales de contabilidad y planes de rubros que para cada tipo de institución aprobará la Superintendencia, sujetándose a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia, en cumplimiento a las atribuciones que le confiere la Ley y el Reglamento.

17.3. Presupuesto

El presupuesto del fideicomiso en Dólares de los Estados Unidos de América que se detalla a continuación incluye los ingresos y gastos sin perjuicio de los elementos que constituyen ingresos indicados en el numeral 17.1 de este prospecto.

Las proyecciones y los cálculos presentados a continuación están fundamentados en el informe de valoración de los activos fideicomitados realizados por Deloitte RD en el mes de Septiembre 2018, el mismo contempla entre sus supuesto la ocupación de los inmuebles y en el comportamiento histórico que han mostrado los actuales inquilinos.

El Presupuesto del Fideicomiso puede cambiar a lo largo de la vigencia del mismo. Al vencimiento del Fideicomiso la tasa interna de retorno o TIR acumulado estimado según la valoración estimada alcanzaría 10.27%. Este valor es igual al WACC que se descuentan los flujos al valor presente. El emisor gestiona las inversiones en el fideicomiso por cuenta y riesgo de los propios aportantes considerando los controles de riesgos y límites detallados en el acápite 13.15 del presente prospecto.

Las proyecciones de cada año se refiere al año calendario que abarca el periodo Agosto - Julio.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
F.1.1. Estados de Resultados					
Ingresos por Arrendamiento	1,211,737	1,291,456	1,361,279	1,263,281	1,309,768
Ingresos	1,211,737	1,291,456	1,361,279	1,263,281	1,309,768
Costo por Desocupación	(4,012)	(4,093)	(4,175)	(4,258)	(4,343)
Utilidad Bruta	1,207,725	1,287,363	1,357,104	1,259,023	1,305,425
Gastos BVRD	(9,794)	(3,998)	(3,997)	(3,999)	(3,998)
Gastos CEVALDOM	(2,508)	(427)	(513)	(525)	(476)
Gastos Superintendencia de Valores	(5,505)	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(31,305)	(32,203)	(32,586)	(33,497)	(34,223)
Gastos Asesoría Legal	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Representante Común	(4,162)	(4,245)	(4,330)	(4,416)	(4,505)
Gastos Callificadora	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Auditoría	(8,103)	(8,265)	(8,430)	(8,599)	(8,771)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,801)	(1,837)	(1,873)	(1,911)	(1,949)
Gastos Valoración Anual	(9,500)	(9,690)	(9,884)	(10,081)	(10,283)
Gastos Iniciales Mercadeo	(1,000)	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(70,000)	(70,000)	(103,000)	(104,030)	(105,070)
Gastos Administración Fiduciaria	(80,000)	(80,000)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	971,563	1,063,965	1,090,736	989,952	1,033,871
ISR					
Utilidad Neta	971,563	1,063,965	1,090,736	989,952	1,033,871



	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
F.1.1. Estados de Resultados					
Ingresos por Arrendamiento	1,444,317	1,459,182	1,595,287	1,638,073	1,674,584
Ingresos	1,444,317	1,459,182	1,595,287	1,638,073	1,674,584
Costo por Desocupación	(4,430)	(4,519)	(4,609)	(4,701)	(4,795)
Utilidad Bruta	1,439,887	1,454,663	1,590,678	1,633,372	1,669,789
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)
Gastos CEVALDOM	(497)	(561)	(567)	(632)	(651)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(34,760)	(35,024)	(36,204)	(37,024)	(37,959)
Gastos Asesoría Legal	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Representante Común	(4,595)	(4,687)	(4,780)	(4,876)	(4,973)
Gastos Calificadora	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Auditoría	(8,946)	(9,125)	(9,307)	(9,494)	(9,683)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,988)	(2,028)	(2,068)	(2,110)	(2,152)
Gastos Valoración Anual	(10,489)	(10,699)	(10,913)	(11,131)	(11,353)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(106,121)	(107,182)	(108,254)	(109,337)	(110,430)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	1,165,944	1,178,536	1,311,481	1,351,379	1,384,903
ISR					
Utilidad Neta	1,165,944	1,178,536	1,311,481	1,351,379	1,384,903

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto - julio.

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
F.1.1. Estados de Resultados					
Ingresos por Arrendamiento	1,688,280	1,760,848	1,860,127	1,940,689	1,822,941
Ingresos	1,688,280	1,760,848	1,860,127	1,940,689	1,822,941
Costo por Desocupación	(4,891)	(4,989)	(5,089)	(5,191)	(5,294)
Utilidad Bruta	1,683,389	1,755,859	1,855,039	1,935,498	1,817,647
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,996)	(3,996)	(3,996)
Gastos CEVALDOM	(667)	(673)	(6,478)	(750)	(790)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(38,806)	(39,244)	(40,427)	(41,405)	(42,424)
Gastos Asesoría Legal	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Representante Común	(5,073)	(5,174)	(5,278)	(5,383)	(5,491)
Gastos Calificadora	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Auditoría	(9,877)	(10,075)	(10,276)	(10,482)	(10,691)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(2,195)	(2,239)	(2,284)	(2,329)	(2,376)
Gastos Valoración Anual	(11,580)	(11,812)	(12,048)	(12,289)	(12,535)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(111,534)	(112,650)	(113,776)	(114,914)	(116,063)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	1,395,674	1,465,708	1,555,876	1,639,033	1,518,041
ISR					
Utilidad Neta	1,395,674	1,465,708	1,555,876	1,639,033	1,518,041

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto - julio.

Fuente Informe de Valoración realizado por Deloitte RD.



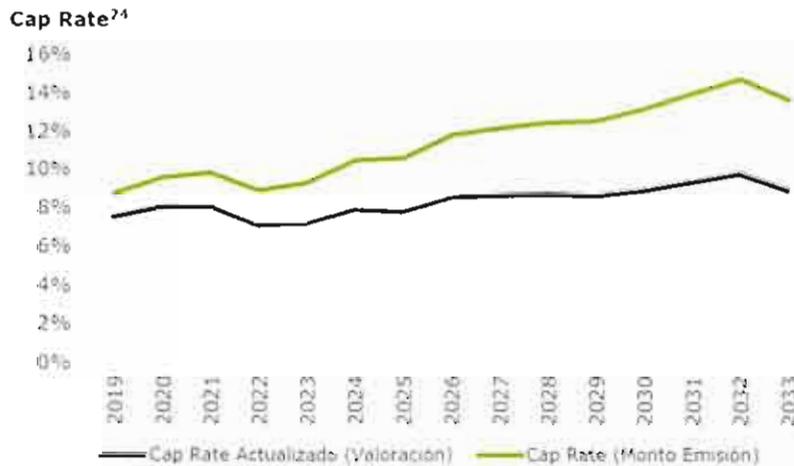
Cap Rate o Rendimiento Simple: Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor de la propiedad.

Cap Rate actualizado: Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor actualizado de la propiedad.

Cap Rate inicial: Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor inicial de la propiedad.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Cap Rate Inicial (NOI)	7.81%	8.55%	8.77%	7.96%	8.31%
Cap Rate Actualizado (NOI)	7.55%	8.09%	8.10%	7.13%	7.22%
	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Cap Rate Inicial (NOI)	9.37%	9.47%	10.54%	10.86%	11.13%
Cap Rate Actualizado (NOI)	7.95%	7.84%	8.56%	8.67%	8.73%
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Cap Rate Inicial (NOI)	11.22%	11.78%	12.51%	13.18%	12.20%
Cap Rate Actualizado (NOI)	8.65%	8.95%	9.39%	9.82%	8.96%

Fuente Deloitte RD.



Fuente Informe de valoración realizado por Deloitte RD Septiembre 2018

Cada año, se realiza una actualización del valor del fideicomiso, por lo tanto estas valoraciones actualizadas que se incluyen para cada año en este cálculo son estimaciones en base a las informaciones y condiciones macroeconómicas a la fecha del informe, pudiendo las mismas, incluyendo los flujos proyectados, cambiar o diferir al momento de realizar las actualizaciones anuales. Las limitaciones al alcance del informe de valoración es al 11 de diciembre del 2018, esta afirmación también aplica para los cálculos y gráficos mostrados de los CAP Rate Inicial y Actualizado.

17.4. Derechos sobre el residual

No aplica

17.5. Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso



El Fideicomiso tendrá a su cargo los Gastos de Fideicomiso, los Gastos de Emisión y los Gastos de Inversión, en los términos y orden de prelación establecidos en este Prospecto y el Acto Constitutivo a partir del artículo 1.2.25 del de Fideicomiso.

17.6. Comisiones y gastos durante la vigencia del programa

17.6.1 Gastos del Fideicomiso:

Los costos imputables al Fideicomiso durante su vigencia incurridos por, o que deriven de, la operación, actividad o defensa del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. A saber:

- a) Honorarios fiduciarios;
- b) Servicios legales, de custodia, de inscripción;
- c) Honorarios del Administrador de los Activos;
- d) Gastos y honorarios para auditores externos;
- e) Gastos y/o comisiones bancarias;
- f) Gastos de valoraciones del Patrimonio del Fideicomiso que deba llevar el Fiduciario conforme la Ley Aplicable;
- g) Impuestos, cargos, cuotas y derechos a cargo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU;
- h) Costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de Valores o a cualquier órgano regulatorio, si fuere necesario y de cualquier Asamblea de los Tenedores de Valores;
- i) Gastos de mantenimiento de la emisión que el Fiduciario deba efectuar conforme a la Ley Aplicable incluyendo sin limitar a los gastos necesarios para mantener el registro de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU y su listado en la BVRD;
- j) Los honorarios de la Calificadora de Riesgo, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el presenta Acto Constitutivo y los respectivos contratos suscritos con éste.
- k) Tarifa de mantenimiento y supervisión Superintendencia del Mercado de Valores.
- l) Gasto por supervisión a la custodia.
- m) Gasto por la supervisión a las negociaciones y operaciones.



17.6.2 Gastos relativos al Programa de Emisiones de Valores:

Los gastos incurridos inicialmente y derivados del programa de emisiones para lograr la colocación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales son imputables al Fideicomiso. A saber:

- a) Los honorarios y/o comisiones del Representante de los Tenedores y el Fiduciario en relación con dicha emisión;
- b) El pago de los derechos, impuestos y/o cuotas para la inscripción en la SIMV el programa de emisiones y el registro de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, la Dirección General de Impuestos Internos y la BVRD, respectivamente;
- c) Los pagos correspondientes para el depósito y custodia del Acto Auténtico donde constan los valores de fideicomiso;
- d) Los honorarios del Auditor Externo, la Calificadora y valuadores del Patrimonio del Fideicomiso, incurridos en relación al programa de emisiones;
- e) Los honorarios de asesores fiscales, legales y otros con respecto a la emisión;
- f) Otros gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador de Activos o los Fideicomitentes en relación con las emisiones incluyendo, gastos legales o del pago de derechos incurridos para la preparación de los

- documentos, gastos y costos de impresión y traducción de los documentos de la emisión, si los hubiere;
- g) Gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de Valores de Fideicomiso. En caso de que alguno de los Fideicomitentes adelante algún Gasto de Emisión o Gasto del Fideicomiso, los mismos le serán reembolsados por el Fiduciario en cuánto el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU tenga los recursos suficientes dentro de su patrimonio.

En la siguiente tabla están los porcentajes máximos anuales correspondientes a esta emisión con relación al monto a emitir en USD.

		%
		Maximo
Gastos Iniciales		
Tarifa SIMV por depósito de documentos y derecho a inscripción	5,505.31	0.044%
Registro Preliminar de la Emisión - BRVD	213.406	0.002%
Comisión constitución Fideicomiso	1,070.52	0.009%
Calificación de Riesgos	6,500.00	0.052%
Gastos Legales	6,000.00	0.048%
Inscripción Programa de Emisiones en BVRD	5,603.91	0.045%
Registro de la Emisión - CEVALDOM	533.51	0.004%
Gastos de Mercadeo y publicidad	1,000.00	0.008%
Comisión Agente Colocador (CCI) 1.75 % por la colocación a mejores esfuerzos	217,665.00	1.750%
Total Gastos Iniciales	244,091.66	1.962%



		%
		Maximo
Gastos Recurrentes		
Encargados de elaborar los informes de valoración de los flujos*	12,535.05	0.101%
Tasación Inmuebles	2,375.99	0.019%
Gastos Legales	7,916.87	0.064%
Administrador (Patio Capital Partners) **	116,062.98	0.933%
Comisión Administración (Fiduciaria Universal) **	88,765.55	0.80%
Representante de Tenedores **	5,277.92	0.042%
Asamblea de Tenedores *** (de la Cantidad de Tenedores)	19,001.75	0.153%
Calificadora de Riesgo **	7,916.87	0.064%
Audidores Externos del Fideicomiso **	10,276.10	0.083%
Seguro de inmueble todo riesgo y lucro sesante *** (Dependiente de la cantidad de siniestros)	41,090.97	0.330%
BRVD -Mantenimiento Emisión ****	3,997.73	0.032%
Cevaldom - Mantenimiento ****	1,257.70	0.010%
Custodia de los Valores CEVALDOM ****	8,388.34	0.067%
Supervision custodia CEVALDOM	124.38	0.001%
Cevaldom- Agente de Pago ****	682.87	0.005%
Gastos de Liquidación CEVALDOM ****	5,772.00	0.046%
Gastos de Supervision SIMV****	3,731.40	0.030%
Total de Gastos Rcurrentes	335,174.48	2.78%

* Indexados a la Inflación

** Precio Pactado en el contrato

*** Variable dependiendo cuanto se necesite

**** Estas Entidades poseen su tarifario, el mismo esta sujeto a la modificación de las Tarifas

Nota: Los Porcentajes están calculados con respecto al total emitido.

Para determinar los porcentajes máximos de los gastos se ha tomado en cuenta el presupuesto anexo en el acápite 17.3 del presente prospecto y los tarifarios vigentes de la Bolsa de Valores, Deposito Centralizado de Valores y Superintendencia del Mercado de Valores.

Fiduciaria Universal no podrá cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso, el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios.

17.6.3 Gastos iniciales

A continuación se listan los gastos iniciales principales, para mejor detalle ver que están detallado con sus respectivos porcentajes en el acápite 17.6.2 del presente prospecto. A saber:

1. Tarifa SIMV por derecho a inscripción.
2. Tarifa SIMV por depósito de documentos.
3. Comisión constitución Fideicomiso.
4. Calificación de Riesgos.
5. Gastos Legales.
6. Inscripción Programa de Emisiones en BVRD.
7. Inscripción Programa de Emisiones – CEVALDOM.
8. Gastos de Mercadeo y publicidad.
9. Comisión Agente Colocador (CCI) 1.75 % por la colocación con base en mejores esfuerzos.



Los gastos listados del 1 al 9 serán asumidos inicialmente por los fideicomitentes, deberán ser facturados al fideicomiso en un plazo no mayor a trescientos sesenta y cinco (365) días calendario contados a partir de la fecha de inicio del período de colocación del fideicomiso. El Fideicomiso a su vez deberá devengar en su totalidad el gasto facturado por la sociedad fiduciaria a más tardar al cierre del ejercicio fiscal en el cual recibió la factura. El gasto 9 será asumido por los fideicomitentes y no será reembolsado por el Fideicomiso.

17.6.4 Tarifas periódicas Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM)

Durante la vigencia del Programa de Emisiones podrán existir comisiones de custodia y administración, entre otras, a cargo del inversionista. El pago de tarifas y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas correrán por cuenta de los Agentes de Depósito (en el caso de los potenciales inversionistas, éste es su correspondiente Intermediario de Valores).

Sin embargo según lo dispuesto en el Artículo 357 del Reglamento de Mercado de Valores, los Agentes de Depósito podrán transferir los referidos cargos a los inversionistas. En este caso, el Agente de Depósito hará constar este hecho en el contrato que suscriba con el inversionista.

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

Al momento de la elaboración del presente Prospecto, las tarifas de CEVALDOM son las siguientes:

- a) Comisión por supervisión custodia mensual: DOP 0.00100% por cada Millón pesos dominicanos en custodia o su equivalente en DOP.
- b) Comisión por custodia mensual: DOP 0.063 por cada Mil pesos dominicanos en custodia o su equivalente en DOP.
- c) Liquidación de Operaciones bajo la modalidad de libre de pago: Tres Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 3,000.00).
- d) Transferencia de los Valores del mismo titular: DOP 150.00 cada vez que ocurra.
- e) Emisión de Certificado de Tenencia: Trescientos Cincuenta Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 350.00) cada vez que ocurra.
- f) Emisión de Estado de Cuenta Adicional, Comunicaciones y Confirmación de Valores: Doscientos Cincuenta Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 250.00) cada vez que ocurra.

- g) Tarifa por supervisión de negociaciones en operaciones: trimestralmente por cada millón de pesos negociado o su equivalente en pesos por punta negociada de Valores de Renta Fija 0.00100% sobre el registro del pacto.

CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV.

Los Intermediarios de Valores contratados por cada inversionista tienen libertad, previa notificación a la SIMV y a la BVRD, de cobrar a sus clientes las comisiones que consideren necesarias. En este caso, los intermediarios de valores acordarán con sus clientes la forma de cobro de las comisiones en cuestión. En caso de que el Agente de Depósito acuerde con el inversionista transferir el costo de la comisión de custodia cobrada a éste por el depósito centralizado de valores, podrá acordarse la deducción de dicha comisión de los pagos realizados a ser pagados al inversionista a través del depósito centralizado de valores siempre y cuando éste haya sido designado agente de pago de la emisión. En otro orden, en caso de que el inversionista desee comprar o vender los valores en el Mercado Secundario, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de 0.015%, a través del intermediario de valores, sobre el valor a ser liquidado por operación. Adicional a esto el inversionista estará sujeto a una comisión por supervisión custodia de los valores de un 0.00100% por cada millón o su equivalente en pesos dominicanos. Queda a discreción del intermediario de valores de asumir dicha comisión. Dicha comisión puede variar en la vida del valor. La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento previa autorización de la SIMV. En base a lo establecido en las disposiciones del artículo 360 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, el fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones.

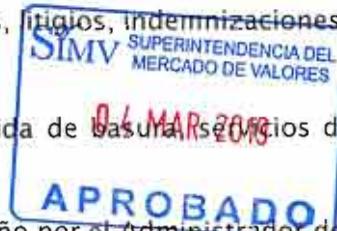
El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia. En su carácter de Fiduciario no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados y no mencionados en el presente Prospecto de Emisión relacionados al inversionista. En otro orden los inversionistas pagaran a la sociedad administradora de mecanismos de Centralizados de Negociación recibe una tarifa de 0.00050% por cada millón de pesos dominicanos por las negociaciones en valores de renta fija o renta variable.

Por otra parte, es importante tomar en cuenta que los gastos iniciales (no reembolsables) relativos a la estructuración y autorización del Programa de Emisiones fueron cubiertos en su totalidad por el Fideicomitente previo a conformarse el Fideicomiso. Los mismos serán reembolsados a los fideicomitentes después de haber cubierto las deudas detalladas en el ANEXO XIV como se detalla en el artículo 7.3 del presente prospecto los gastos y comisiones cargadas al fideicomiso correspondiente a un período fiscal debe registrarse dentro de ese periodo fiscal.

17.6.5 Gastos de Administración o Mantenimiento.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: Significa, con respecto a los Activos Inmobiliarios, todos y cualesquier gasto relacionado con los mismos, que incluyen:

- a) Gastos relacionados con las mejoras, mantenimiento, reparación o remodelación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior (CAPEX);
- b) Gastos incurridos por el Administrador de Activos en relación con las inversiones en mejoras de los Activos Inmobiliarios y la evaluación, adquisición, venta, o cobertura de la misma, incluyendo, gastos pre operativos, diseño de proyectos, ingeniería, arquitectura, licencias y permisos (CAPEX);
- c) Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, ~~litigios, indemnizaciones~~ relacionadas con los Activos Inmobiliarios (gastos Legales);
- d) Primas de seguros;
- e) Servicios tales como luz eléctrica, servicio de agua, recogida de basuras, ~~servicios~~ de ascensor, servicios telefónicos.



Los Gastos de Administración deberán ser presentados para cada año por el Administrador de Activos, mediante la presentación del Presupuesto de Operaciones, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, y deberá

ser aprobado por la Asamblea de Tenedores y se pagará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el orden y prioridad establecido en el Artículo Décimo Quinto (15°). (Gastos de Mantenimiento).

XVIII VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA

18.1. Término de vigencia del fideicomiso de oferta pública

El Fideicomiso tendrá la vigencia necesaria para la consecución de sus fines.

18.2. Terminación y liquidación del fideicomiso de oferta pública

Al momento de la liquidación del Fideicomiso, sea esta de manera anticipada o por el hecho de que se haya llegado al término del mismo, el valor de los Bienes 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 de la Superintendencia del Mercado 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.

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.

Proceso de Liquidación. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará las siguientes reglas y términos para ejecutar el procedimiento de liquidación:

El Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que incluya la prelación de pago a favor de los acreedores y que maximice el valor de liquidación del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU, para su aprobación a la Asamblea de Tenedores, contemplando por lo menos:

- i) Notificar a los Fideicomitentes para que ejerzan su derecho de preferencia para readquirir los Activos Inmobiliarios como se establece en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) del Acto Constitutivo del Fideicomiso,
- ii) establecer el valor de mercado de los Bienes 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 convocatorio abierta en el mercado inmobiliario.

El Liquidador llevará a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso.

El Representante de los Tenedores en cualquier momento podrá solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Considerando la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio 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 por el valor establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo, de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso previo a los quince (15) años establecidos como vencimiento. En caso de rechazo por parte de los Fideicomitentes de la compra en conjunto de los Activos Inmobiliarios, se le otorgará la posibilidad a los inquilinos que tengan un derecho de opción a compra a su favor, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes que contemplen este tipo de situaciones, para que manifiesten su intención de ejercer o no dicho derecho, acorde a las disposiciones establecidas en los respectivos contratos de alquiler. En caso de rechazo por parte de los inquilinos, el Liquidador continuará la gestión de venta de los mismos durante el periodo restante para la duración del Fideicomiso, en caso de que se reciba una oferta por parte de un tercero interesado que represente por lo menos el noventa por ciento (90%) del valor total de los Activos Inmobiliarios en conjunto que se encuentre disponible para la venta, el Liquidador deberá de presentar dicha oferta a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento, evaluación y toma de decisión sobre la misma.

En adición a la causa anterior, se podrá liquidar de manera anticipada el Fideicomiso por los siguientes supuestos:

(a) no haberse podido realizar y formalizar el objetivo de colocación establecido en el presente Prospecto de Emisión los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, conforme al Prospecto de Emisión y/o conforme al Programa de Emisiones; y

(b) por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en circulación vigentes acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. La liquidación bajo los supuestos descritos previamente operará conforme a lo establecido en el numeral 4 del Artículo 27.3.

No obstante a lo anterior, el Fideicomiso solo podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones que se encuentren pendiente con el Fideicomiso hayan sido cumplidas y se hayan desinteresado a los terceros que tengan alguna relación con el mismo. Asimismo, una vez se haya materializado la venta de los Activos Inmobiliarios que componen el patrimonio del Fideicomiso, los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente a manera de prorrata por CEVALDOM en la proporción de participación o parte alícuotas de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, garantizándose así un trato equitativo a todos.

De tomar lugar una liquidación anticipada del Fideicomiso en los casos previstos anteriormente el Fiduciario comunicará la redención anticipada de los valores del Fideicomiso a la SIMV, a la BVRD y a CEVALDOM como un hecho relevante y realizará un preaviso mediante algún medio de comunicación masiva a los Tenedores de Valores del Fideicomiso. El monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta de dividir el monto total después de gastos a liquidar entre el número de Valores de Fideicomiso circulando en el mercado.

Si a pesar de los mejores esfuerzos y de llevar a cabo las acciones posibles para lograr materializar las ventas de los Activos Inmobiliarios en conjunto durante este periodo de liquidación anticipada, no se pudiera comercializar y materializar la venta de dichos activos y llegado el plazo del vencimiento de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, el Fiduciario solicitará al Representante de los Tenedores para que convoque una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores y exponga la situación, a efectos de que este órgano tome los acuerdos necesarios sobre los actos a seguir, ya sea la venta individualizada de los Activos Inmobiliarios, la renovación de la vigencia del Fideicomiso o cualquier otra decisión que sea tomada a lo interno de esta asamblea que sea en provecho de los Tenedores de Valores, decisión que se hará del conocimiento del Fiduciario y de la SIMV; a los fines de que el Fiduciario ejecute éstas instrucciones, previa aprobación por parte de la SIMV.

