

AVISO DE COLOCACIÓN PRIMARIA

Válido para la Primera y Única Emisión del Programa de Emisiones

Este Programa de Emisiones fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución R-SIMV-2023-11-FOP de fecha 29 de marzo de 2023, modificada mediante la resolución R-SIMV-2024-01-FOP de fecha 16 de enero de 2024, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante el Registro) bajo el registro No.SIVFOP-010, en fecha once de abril de 2023.

Emisor Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02.

Sociedad Fiduciaria Fiduciaria Reservas, S.A. inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el No. SIVSF-005.

Fideicomitente Grupo Ramos, S.A.

El Fideicomiso de Oferta Pública de valores de Renta Variable ha sido calificado A+fo (N), según calificación de marzo 2026 emitida por la Agencia Calificadora de Riesgos Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.

Afo: Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria . El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso nuevo.

+ o -: Las calificaciones entre AAfo y Bfo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Fiduciaria Reservas, S.A., es calificada por la Agencia Calificadora de Riesgos Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, la cual otorgó a Fiduciaria Reservas, S.A., la calificación de AAsf, según el informe de calificación correspondiente a enero de 2026 “ esta calificación se sustenta en que la fiduciaria tiene un alto nivel de sus estructuras y políticas para la gestión de fideicomisos, sus completos manuales y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero. Además, considera el importante número de fideicomisos bajo administración y el respaldo de Banco de Reservas, S.A. En contrapartida, considera la industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos. La calificación ‘AAsf’ asignada indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.”

Las referidas calificaciones se fundamentan en: a) Fiduciaria posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fideicomisos; b) Completos manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero de República Dominicana; c) Importante número de fideicomisos gestionados por la sociedad fiduciaria; y d) Filial indirecta del Banco de Reservas de la República Dominicana, con respaldo implícito del Estado Dominicano.




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

Calificación de Riesgo del Emisor y del Programa de Emisiones

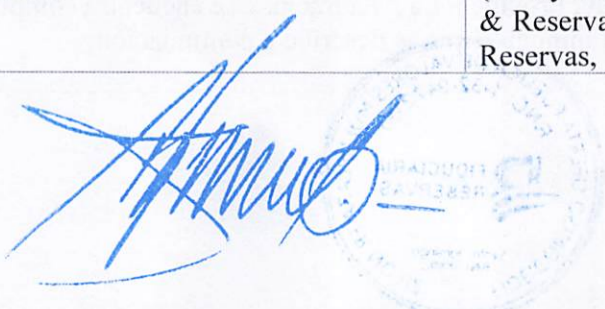


Tipo de Instrumento Valores de Fideicomiso de Renta Variable.

Monto Nominal del Programa de Emisión Única Por hasta Seis Mil Doscientos Veinte Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 6,220,000,000.00).

Cantidad de Valores de la Emisión Única Seis Millones Doscientos Veinte Mil (6,220,000).

Garantía Los Valores de Fideicomiso de Renta Variable del presente Prospecto de Emisión no tienen ni tendrán ningún tipo de garantía real o personal (incluyendo al capital), otorgada por parte del Fideicomitente, Inversiones & Reservas, S.A., Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. y/o Fiduciaria Reservas, y serán pagados exclusivamente con cargo al Patrimonio

	Fideicomitido, que respalda a dichos Valores objeto de este Prospecto de Emisión.
Destinatarios de la Oferta	Público en general, inversionistas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, incluyendo cualquier tipo o clase de persona o vehículo especial que tenga interés y facultad legal para hacerlo.
Denominación Unitaria o Valor Nominal	Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 1,000.00).
Monto Mínimo de Inversión	Un (1) Valor de Fideicomiso.
Valor Máximo de Inversión	Para las Emisiones que componen el presente Programa de Emisiones no habrá un monto máximo por inversionista.
Precio de Colocación Primaria	A descuento, representando el precio de colocación por cada valor la suma de Ochocientos Cuarenta y un Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP841.00), equivalente a un monto de colocación de Cinco Mil Doscientos Treinta y Un Millones Veinte Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 5,231,020,000.00).
Fecha de Suscripción o Fecha Valor	T + 1.
Transferencia de los Valores	La transferencia de la titularidad de los Valores de Fideicomiso denominados Valores De Renta Variable De Fideicomiso se hará mediante anotaciones en cuenta a través de transferencias contables en CEVALDOM, S.A.
Medios para Remitir la Oferta	A través del Formulario “Orden de Suscripción” disponible en las oficinas de Inversiones & Reservas, S.A., Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. (PARVAL) que puede ser depositado directamente en las oficinas de estos Agentes Colocadores o remitido vía correo electrónico (para el caso PARVAL en “ negocios@parval.com.do ” y para el Inversiones & Reservas, S.A en “ negocios@inversionesreservas.com ”)..
Rendimiento	Los valores de Fideicomiso no tienen rendimiento fijo, sino que son el resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso.
Modalidad de Colocación	Garantizada. Conforme esta modalidad, Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., se obligan a suscribir, a la fecha y hora de finalización del Período de Colocación Primaria y al Precio de Colocación, la totalidad del remanente de los Valores de Fideicomiso que no hayan sido colocados entre el público inversionista durante dicho período. Dicha totalidad del remanente será distribuida en partes iguales entre Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A.
Periodicidad de Pago de los beneficios	Trimestral, en caso que existan beneficios.
Período de Vigencia del Programa de Emisiones	Hasta 3 años a partir del 11 de abril de 2023.
Uso de los Fondos	<div data-bbox="324 1545 641 1774" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">SIMV APROBADO 07 ABR 2026 Dirección de Oferta Pública</p> </div> <p>Los fondos obtenidos de la colocación del presente Programa de Emisiones de Oferta Pública de Valores con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán conferidos al fideicomitente y podrán ser utilizados para lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suplir necesidades de CAPEX. 2. Saldo o disminución de pasivos financieros o de cualquier naturaleza. 3. Adquisición de activos. 4. Realizar operaciones de inversión o tesorería. 5. Desarrollo de nuevos negocios mediante la incorporación de sociedades subsidiarias o la financiación de operaciones existente.
Entidad Administradora de los Activos del Fideicomiso	Grupo Ramos, S.A.
Características de los Activos Subyacentes del Fideicomiso	<p>Los activos que conforman el patrimonio fideicomitido son los siguientes:</p> <p>(i) Los inmuebles que se detallan a continuación (los “Inmuebles”), los cuales corresponden a dos (2) plazas comerciales denominadas: (a) Multiplaza Higüey; y, (b) Multiplaza La Romana:</p> <p>a) Multiplaza Higüey: Está ubicada en el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, y se encuentra compuesta por el inmueble que se describe a continuación:</p>



Inmueble identificado como 502596879607, que tiene una superficie de 40,906.18 metros cuadrados, matrícula 3000118466, ubicado en Higüey, Provincia La Altagracia, conforme se establece en el Certificado de Título emitido en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil trece (2013).

Esta plaza comercial cuenta con sesenta y un (61) locales con trescientos veinte (320) parqueos. De igual forma, cuenta con un metraje total de aproximadamente 11,618 metros cuadrados de construcción, mientras que el metraje del terreno es de 40,906.18 metros cuadrados.

b) Multiplaza La Romana: Está ubicada en el Municipio y Provincia de La Romana, y se encuentra compuesta por los siguientes inmuebles que se describen a continuación:

1. Inmueble identificado como 500308704979, que tiene una superficie de 24,851.94 metros cuadrados, matrícula 3000098395, ubicado en La Romana, Provincia La Romana, conforme se establece en el Certificado de Título emitido en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil trece (2013).

2. Inmueble identificado como 500308721322, que tiene una superficie de 29,795.09 metros cuadrados, matrícula 3000151325, ubicado en La Romana, Provincia La Romana, conforme se establece en el Certificado de Título emitido en fecha primero (1ro) del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014).

Esta plaza comercial cuenta con ciento nueve (109) locales con un total de seiscientos treinta y dos (632) parqueos. Cuenta con un metraje total de aproximadamente de 21,561 metros cuadrados de construcción, mientras que el metraje del terreno es de 54,647.03 metros cuadrados.

(ii) Todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener y operar los referidos Inmuebles, incluyendo las licencias de construcción ya expedidas;

(iii) Todos los derechos sobre los contratos de arrendamientos existentes sobre los Inmuebles, incluyendo las prerrogativas de la Sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento, en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto, incluyendo realizar las notificaciones a los terceros que correspondan sobre la cesión de dichos contratos de arrendamiento;

(iv) Cualesquiera contratos celebrados en relación con los Inmuebles y sus locales comerciales respecto de la operación de los Inmuebles, incluyendo realizar las notificaciones a los terceros que correspondan sobre la cesión de dichos contratos; y,

(v) Cualesquiera otros bienes o activos que integren o formen parte de los Inmuebles.



Fecha de Emisión	9 de abril de 2026.
Fecha de Inicio de Recepción de Oferta e Inicio del Período de Colocación para la Primera y Única Emisión	9 de abril de 2026.
Fecha de Finalización del Período de Colocación	29 de abril de 2026.
Fecha de Vencimiento de los Valores de la Primera y Única Emisión	9 de abril de 2041, es decir quince (15) años contados a partir de la fecha de emisión de los valores de la Emisión Única.

Prorratio para las Ofertas	Si la suma de todas las órdenes recibidas por parte de los Agentes Colocadores supera el monto total por colocar de la emisión, la BVRD realizarán un prorratio de las órdenes a través de su sistema de negociación y posteriormente se procederá con la adjudicación de las órdenes. Ver acápite 2.6.1 del prospecto de emisión Definitivo.
Horario de Recepción de Ofertas	A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria, cada Agente Colocador podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.
Notificación de los Resultados	A cada uno de los Inversionistas que hayan presentado órdenes, se les notificará bajo qué características fue aceptada su demanda o si fue rechazada. Dicha notificación, se realizará telefónicamente o vía email a través de Inversiones & Reservas y PARVAL después de la adjudicación en el Sistema de la BVRD al concluir el periodo de colocación.
Mecanismo de Negociación	Mecanismo para la suscripción en Mercado Primario: Bolsa de Valores administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD). Mecanismo de negociación en Mercado Secundario: Bolsa de Valores administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD) y Mercado OTC.
Agente de Pago, Custodia y Administración de los Valores del Programa de Emisiones	CEVALDOM, S. A.
Representante de Tenedores de los Valores	Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.
Disponibilidad del Prospecto	Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), (www.simv.gob.do); Inversiones y Reservas, S.A. Puesto de Bolsa (www.inversionesreservas.com).



Agente Estructurador y Colocador



Inversiones & Reservas, S. A. – Puesto de Bolsa

RNC 1-01-89400-8 ; Tel.: (809) 960-4550 ; www.inversionesreservas.com

Calle Filomena Gómez De Cova Número 3 Esq. Ave. Gustavo Mejía Ricart, Edificio Corporativo 2015, Nivel 13, Local 1302, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

Agente Colocador



Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. (PARVAL)

Av. Prolongación 27 de Febrero No.1762, Ensanche Alameda, Santo Domingo Oeste, República Dominicana

Tel.: (809) 560-0909

www.parval.com.do

RNC No. 1-01-56714-7

Miembro de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.

Registro No. PB-002

Registro del Mercado de Valores No.SVPB-001



“La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas o jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni garantía sobre las bondades de dichos valores.”

“El fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitidos, salvo lo establecido en el Artículo 64 de

la Norma R-CNV-2013-26-MV (mod.), y de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo III, literal b) del artículo 31 de la Ley 189-11”.

