

**PROSPECTO DE EMISIÓN DEFINITIVO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN ÚNICA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA VARIABLE - FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR NO. 02**










Fiduciaria Reservas, S.A. (la “Fiduciaria” o el “Emisor”) que emite los valores respaldados y con cargo al patrimonio fideicomitido del “**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR NO. 02**”, es una empresa que tiene como objeto exclusivo fungir como fiduciario para la administración y gestión de toda clase de fideicomisos constituidos de conformidad con las normativas vigentes aplicables. Posee el Registro Mercantil No. 97600SD, el Registro Nacional de Contribuyentes No. 131-02145-1 y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el No. SIVSF-005 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública. Tiene como domicilio social la Avenida Roberto Pastoriza No. 358, Torre Roberto Pastoriza, Piso 7, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono No. (809) 960-4580.

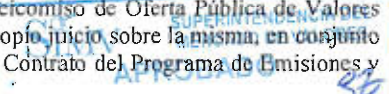

**Características Generales de la Emisión Única y sus ampliaciones**

<b>Tipo de Valores Por Emitir</b>	Valores de Fideicomiso de Renta Variable.
<b>Representación de los Valores</b>	Desmaterializada mediante anotaciones en cuenta.
<b>Moneda y Monto Nominal Total</b>	Hasta Seis Mil Doscientos Veinte Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 6,220,000,000.00).
<b>Cantidad de Valores</b>	Hasta Seis Millones Doscientos Veinte Mil (6,220,000).
<b>Número de Emisiones</b>	Emisión Única y sus ampliaciones.
<b>Inversión Mínima</b>	El monto mínimo de inversión será de un (1) Valor de Fideicomiso.
<b>Valor Nominal de cada Valor de Fideicomiso</b>	Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 1,000.00).
<b>Vencimiento de los Valores</b>	Hasta quince (15) años a partir de la fecha de emisión del presente Programa de Emisiones.

El presente Prospecto de Emisión contiene información relevante sobre el Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 y debe ser leído, por los interesados en materializar una inversión para que formen su propio juicio sobre la misma, en conjunto con el Acto Constitutivo de Fideicomiso, y sus respectivas Adendas, que se adjuntan como Anexo I y con el Contrato del Programa de Emisiones y Designación del Representante de Tenedores que se adjunta como Anexo II al presente Prospecto de Emisión.

**Fideicomitente y Administrador de los activos del Fideicomiso**

 <p>Grupo Ramos S.A.</p>		
<p><b>Agente Estructurador y Colocador</b></p>  <p>Inversiones y Reservas, S.A., Puesto de Bolsa</p>	<p><b>Agente Colocador</b></p>  <p>Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A.</p>	<p><b>Agente de Pago, Custodio de Valores y Depósito Centralizado de Valores</b></p>  <p>CEVALDOM, S.A.</p>
<p><b>Representante de Tenedores de los Valores</b></p>  <p>Salas, Piantini &amp; Asociados, S.R.L.</p>	<p><b>Auditor Externo del Fideicomiso</b></p>  <p>KPMG Dominicana, S.A.</p>	<p><b>Calificadora de Riesgo</b></p>  <p>Feller Rate Sociedad Calificadora De Riesgo</p>
<p><b>Asesores legales de la Fiduciaria</b></p> <p>CASTILLO &amp; CASTILLO</p> <p>Castillo &amp; Castillo Juristas, S.A.S.</p>	<p><b>Asesores legales del Fideicomitente</b></p>  <p>DVMS Legal, S.R.L.</p>	<p><b>Valoración de Activos</b></p>  <p>Xolver, S.A.S.</p>

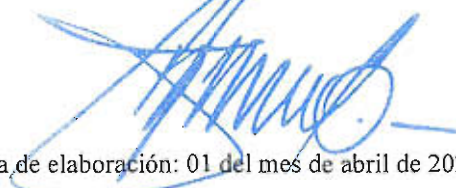

  
**7 ABR 2026**  
  
 La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto a la solvencia de los emisores ni sobre el cumplimiento de sus valores.

El presente Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores 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, e inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante, el “Registro”) bajo el No. SIVFOP-010.

*“La Inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores no implica la certificación sobre la calidad de los valores, el fiduciario o la solvencia del fideicomiso. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad exclusiva del fiduciario y del o los responsables que han participado en su elaboración”.*

*El fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes y derechos fideicomitados, salvo lo establecido en la Ley 249-17, Artículo 64 de la Norma R-CNV-2013-26-MV modificada por la R-CNV-2018-07-MV y de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo III, literal b) del artículo 31 de la Ley 189-11.*



  
 Fecha de elaboración: 01 del mes de abril de 2026

Superintendencia del Mercado de Valores RD  
 Recepción de Documento  
 Prospecto de Emisión Definitiva  
 2026-04-07 06:13  
 02-2026-000267-02



## ADVERTENCIA AL PÚBLICO INVERSIONISTA

Fiduciaria Reservas, S.A. se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley 249-17 sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana, así como a sus reglamentos y resoluciones dictados por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo que respecta al ejercicio de sus actividades o servicios. De manera supletoria, y para los casos no previstos expresamente en dichas disposiciones, serán aplicables las normas del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, la normativa sobre fideicomisos, el derecho común y los usos mercantiles, según corresponda a cada situación.

El cumplimiento normativo y regulatorio de la información contenida en la documentación correspondiente al presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores es de entera responsabilidad de Fiduciaria Reservas S. A. Por tanto, en caso de que el contenido de este documento resulte contradictorio con disposiciones normativas vigentes al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento en lo que corresponda. En tal caso, Fiduciaria Reservas, S.A. deberá adoptar, de manera oportuna, todas las medidas necesarias, tanto de forma como de fondo, para realizar los ajustes pertinentes.

Se advierte al inversionista que toda decisión de invertir en los valores objeto del presente Programa de Emisión Única y sus ampliaciones debe ser fundamentada en la consideración individual por parte del inversionista del Prospecto de Emisión Preliminar, aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha nueve (9) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), el presente Prospecto Definitivo, así como el respectivo Acto Constitutivo y sus Adendas, en su conjunto.

Se informa a todos los inversionistas que pueden consultar la situación financiera del Fideicomiso a través de los estados financieros interinos y auditados disponibles en la página web del Emisor ([www.fiduciariareservas.com](http://www.fiduciariareservas.com)) y en la página de la Superintendencia del Mercado de Valores ([www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)).

Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Sistema de Documentos  
ANEXO 02  
2026-04-07 07:53  
SL-2026-002219-02



## RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN

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

Se hace constar que toda decisión de invertir en los Valores a ser emitidos por el Fideicomiso debe estar basada en la consideración por parte del inversor de este Prospecto de Emisión en su conjunto.

<b>Sociedad Fiduciaria y Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso</b>	Fiduciaria Reservas, S.A. (“Fiduciaria Reservas”) actuando en representación y por cuenta del “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02”.
<b>Denominación del Fideicomiso</b>	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 (el “Fideicomiso” o “Fideicomiso Multiplaza”).
<b>Naturaleza de la constitución del Fideicomiso</b>	El Fideicomiso es constituido como un fideicomiso de oferta pública de valores.
<b>Derechos que los Valores de Fideicomiso otorgan a los Tenedores</b>	Los Valores de Fideicomiso de Renta Variable a ser emitidos por el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 otorgan a los Tenedores de Valores derecho a una parte alícuota de las utilidades o pérdidas que genere el Patrimonio Fideicomitado. Igualmente otorgan a los Tenedores de Valores el derecho de participar con voz y voto en la Asamblea de Tenedores.
<b>Plazo del Vencimiento del Fideicomiso</b>	El vencimiento del Fideicomiso no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores de Fideicomiso emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria. El Fideicomiso no tiene una fecha de vencimiento específica. Se mantendrá vigente hasta tanto se cumplan los fines para los cuales fue creado, incluyendo la liquidación de la Emisión Única y sus ampliaciones.
<b>Vencimiento de los Valores</b>	El vencimiento de los valores es de hasta quince (15) años, los cuales se computarán a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única.
<b>Fideicomitente</b>	Grupo Ramos S.A.
<b>Fideicomisario o Beneficiario</b>	Previo al día del inicio de colocación de los valores de la Emisión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Grupo Ramos, S.A. en su calidad de Fideicomitente será considerado como el único Fideicomisario del Fideicomiso, y será beneficiario de todos los flujos, beneficios y/o utilidades que se generen en el Fideicomiso durante este período; adicionalmente, será el beneficiario de todos los flujos captados a través de la colocación de los Valores de Fideicomiso. <b><u>Iniciada la colocación de la Emisión de Valores de Fideicomiso y sujeto al cumplimiento del Objetivo Mínimo de Colocación, y a la restitución de los aportes realizados por Grupo Ramos, S.A. en su calidad de Fideicomitente, así como del pago de cualesquiera flujos adicionales resultantes de la colocación de los Valores de Fideicomiso y beneficios que genere el mismo previo a la fecha de la Emisión de Valores de Fideicomiso, los Tenedores de Valores de Fideicomiso</u></b>



**adquirirán automáticamente la condición de únicos Fideicomisarios y Beneficiarios del Fideicomiso.**

Los activos inmobiliarios del Fideicomiso tendrán las siguientes características: (i) estar localizados dentro del territorio de la República Dominicana; y, (ii) deberán ser inmuebles destinados a la operación comercial, el arrendamiento, el uso y disfrute oneroso y/o la percepción de frutos por usufructo o cualquier acto jurídico análogo a los anteriores, mediante el cual el Fideicomiso perciba ingresos por esos conceptos. El Fideicomitente ha aportado al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, los siguientes activos para conformar el Fideicomiso:

- (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:

- 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:

*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 (1º) 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

**Características de los  
Activos Inmobiliarios  
del Fideicomiso**



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.



Ver más detalles en el acápite 4.1 del presente Prospecto de Emisión.

**Descripción general del programa de emisiones**

El Programa de Emisiones se colocará mediante emisión única a ser colocada durante sus tres (3) años de vigencia y se podrá colocar de forma completa o a través de ampliaciones hasta agotar el monto aprobado.

**Tipo de Valores Por Emitir**

Valores de Fideicomiso de Renta Variable.

**Monto Total del Programa de Emisiones**

Hasta Seis Mil Doscientos Veinte Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 6,220,000,000.00)

**Cantidad de Valores**

Seis Millones Doscientos Veinte Mil (6,220,000).

**Cantidad de Emisiones**

Emisión Única con posibilidad de ampliaciones.

**Calificadora de Riesgos**

Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.

**Audidores Externos del Fideicomiso**

KPMG Dominicana, S.A.

**Agente Estructurador del Programa de Emisiones**

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

**Agente Colocador del Programa de Emisiones**

Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A.

Por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo:

A+fo (N): 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.

**Calificación de Riesgo del Programa de Emisiones**

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Reservas, S.A., sociedad calificada en “AAsf” por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

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

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. Esta calificación de riesgo fue asignada en fecha marzo de 2026

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.*”

**Calificación de la Fiduciaria**

*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.*

**Modalidad de Colocación de los Valores**

Colocación Garantizada.

**Forma de Emisión de los Valores**

Desmaterializada mediante anotaciones en cuenta.

**Fecha de Aprobación de la SIMV**

29 de marzo de 2023.

**Fecha de Inscripción del Programa de Emisiones e Inicio del**

11 de abril de 2023.



**Período de Vigencia del Programa de Emisiones****Período de Vigencia del Programa de Emisiones**

Hasta 3 años a partir del 11 de abril de 2023.

**Fecha de Expiración del Período de Vigencia del Programa de Emisiones**

11 de abril de 2026.



La periodicidad del pago del rendimiento podrá ser trimestral, semestral o anual, la misma será informada a través del Aviso de Colocación Primaria de la Emisión Única y sus ampliaciones, Prospecto de Emisión definitivo o simplificado, según corresponda.

**Periodicidad del Pago**

Destacamos que hasta el momento en que se logre el Objetivo Mínimo de Colocación, no será realizado ningún pago de beneficios, utilidades o remuneración alguna en provecho de los Tenedores de Valores.

Véase más detalle sobre este particular y en relación al Objetivo Mínimo de Colocación en el acápite 2.4 del presente Prospecto de Emisión.

**Inversión Mínima en el Mercado Primario**

Monto equivalente a un Valor de Fideicomiso.

**Valor Nominal**

Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 1,000.00).

**Precio de Colocación Primaria**

A ser determinado en el Aviso de Colocación.

**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.

**Fecha de Suscripción**

Hasta T + 3

**Fecha de Emisión**

A determinar en el Aviso de Colocación Única y en el Prospecto Simplificado correspondientes. La fecha de emisión será el 9 abril de 2026.

**Fecha de Inicio del Período de Colocación y de Recepción de Ofertas del Público en General**

A determinar en el Aviso de Colocación Única y en el Prospecto Simplificado correspondientes. Para la primera emisión será el 9 de abril de 2026.

**Monto Máximo de Inversión para el Público en General**

Para las Emisiones que componen el presente Programa de Emisiones no habrá un monto máximo por inversionista.

**Fecha de Finalización de Recepción de Ofertas del Público en General**

A determinar en el Aviso de Colocación Única y en el Prospecto Simplificado, correspondientes. Para la primera emisión será el 29 de abril de 2026.

**Fecha de Vencimiento de la Emisión**

15 años a partir de la Fecha de Emisión, a determinar en el Aviso de Colocación Única y en el Prospecto Simplificado correspondientes.

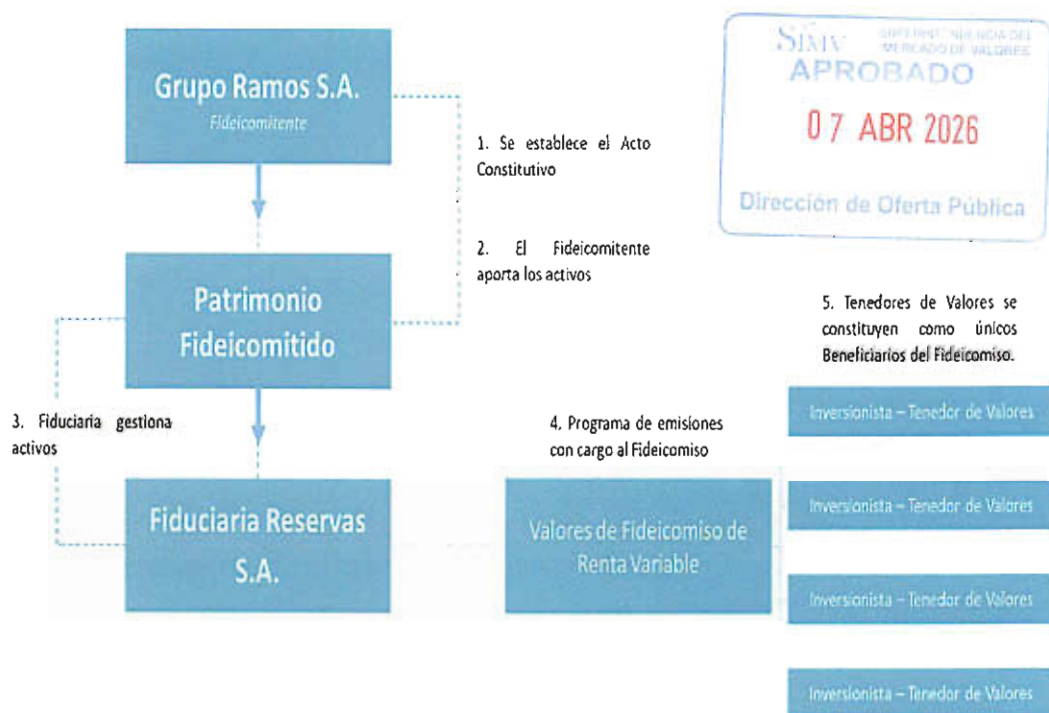
**Representación de los Valores que componen el Programa de Emisiones**

Los denominados Valores de Fideicomiso serán representados por medio del Acto Auténtico, que se harán constar mediante anotaciones en cuenta en el Libro de Propiedad que es gestionado por CEVALDOM.

**Agente de Custodia, Pago, Administración y Depósito Centralizado de Valores del Programa de Emisiones**

CEVALDOM será designado como Agente de Custodia, Pago, Administrador y Depósito Centralizado de Valores del Programa de Emisiones, para que realice los servicios de custodia, compensación y liquidación de valores del Programa de Emisiones, así como encargado del procesamiento del pago de los rendimientos de los Valores de Fideicomiso. La designación de CEVALDOM para estos fines se ha realizado en virtud del Contrato de Servicios para el Registro de Valores, suscrito entre CEVALDOM y el Emisor, en representación del Fideicomiso, como entidad encargada del registro y liquidación de los Valores de Fideicomiso por mandato del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02. De igual manera, mediante este Contrato, CEVALDOM no responde por los atrasos o incumplimientos que pueda tener el Emisor, por cuenta del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02.

**Cuadro Esquemático Explicativo del Fideicomiso**



**Representante de Tenedores de los Valores de Fideicomiso**

Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. ha sido designado mediante el Contrato de Programa de Emisiones.

Para el primer año a partir de la primera colocación de la emisión, el Fondo de Reservas de Gastos Operativos se conformará de manera gradual durante los primeros doce (12) meses a partir de dicha fecha con los fondos provenientes de cualesquiera ingresos del Fideicomiso, excepto los que resulten de la colocación de los Valores de Fideicomiso.

### **Fondo de Reservas de Gastos Operativos**

Para los años subsecuentes, el monto del Fondo de Reservas de Gastos Operativos se ajustará gradualmente durante un período de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del Presupuesto de Gastos Operativos correspondiente a cada año. Si surgen modificaciones a dicho presupuesto, deberá actualizarse el monto del Fondo de Reservas de Gastos Operativos de manera inmediata, según lo permitan los flujos del Fideicomiso, pero en ningún caso, en un período superior a seis (6) meses.

Dicho Fondo de Reservas de Gastos Operativos se conformará con el equivalente a un veinticinco por ciento (25%) del total de Gastos Operativos anuales presupuestados, excluyendo gastos de amortización, depreciación y cualesquiera otros gastos no monetarios.

La conformación de este Fondo de Reservas de Gastos Operativos se desglosa en el acápite 2.5.2 del presente Prospecto de Emisión.

Los fondos obtenidos de la colocación del presente Programa de Emisión serán pagados en su totalidad al Fideicomitente, quien podrá disponer libremente de los mismos para uno o varios de los objetivos siguientes:

1. Suplir necesidades de CAPEX.
2. Capital de trabajo.
3. Repartición de Dividendos.
4. Saldo o disminución de pasivos financieros o de cualquier naturaleza.
5. Adquisición de activos.
6. Realizar operaciones de inversión o tesorería.
7. Desarrollo de nuevos negocios mediante la incorporación de sociedades subsidiarias o la financiación de operaciones existente.

Para mayor claridad, ningún importe recibido de la presente Emisión formará parte del Patrimonio del Fideicomiso.

### **Respaldo de los Valores de Fideicomiso**

Los valores de fideicomiso serán respaldados por el Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso, el cual es un patrimonio autónomo e independiente separado de los bienes personales de Fiduciaria Reservas, S.A., del o de los fideicomitentes y fideicomisarios o beneficiarios, en el entendido de que, en ningún caso, ni Fiduciaria Reservas, S.A. ni el Fideicomitente del Fideicomiso, comprometerán su patrimonio personal por motivo de la emisión de los Valores de Fideicomiso.

### **Riesgos Necesarios Asociados al Fideicomiso y a los Valores**

Los principales riesgos asociados al Fideicomiso y a los Valores de Fideicomiso, se describen en el acápite 8 del presente Prospecto de Emisión y se resumen conforme lo siguiente:



### **Uso de los Fondos provenientes del presente Programa de Emisión.**

- **Riesgos sobre Contratos de Arrendamiento:**
  - **Riesgo de Duración:** Los contratos de arrendamiento suscritos con los inquilinos de los Inmuebles salvo los que corresponden a Grupo Ramos en su calidad de inquilino, no tienen una vigencia igual o superior a la del programa de emisiones, es decir, al plazo de vencimiento del programa de emisiones. Los mismos podrán ser renovados o terminados al cumplirse su plazo de vigencia.
  - **Riesgos por Incumplimiento de Pagos:** Existe el riesgo de que los inquilinos se atrasen en el pago de los arrendamientos a su cargo afectando el flujo de efectivo del Fideicomiso.
- **Riesgo de Gestión del Fiduciario:** Este riesgo consiste en que Fiduciaria Reservas, S.A. incumpla las obligaciones que le fueron atribuidas en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, y sus respectivas Adendas.
- **Riesgos del Sector Inmobiliario:** Este riesgo corresponde a las variaciones significativas de los ciclos económicos que pueda afectar directamente el valor de los Inmueble que forma el Patrimonio Fideicomitado.
- **Riesgo Legal:** Los riesgos legales relativos al presente Programa de Emisiones lo constituyen cambios a las leyes y regulaciones que afecten el funcionamiento del Fideicomiso.
- **Riesgo Operativo y de Administración:** Es el riesgo que corre por una deficiencia por parte de la Fiduciaria o de la administradora de los activos, o negligencia que no cumplan con sus responsabilidades.
- **Riesgo de Pandemia:** Una pandemia de magnitud mayor podría afectar las operaciones y la economía de un país, pudiendo provocar el cese de generación de ingresos de los entes comerciales.
- **Riesgo por Tipo de Cambio:** Los resultados financieros del Fideicomiso pudieran verse afectados por volatilidad en la tasa de cambio del Peso Dominicano frente al Dólar Estadounidense.
- **Riesgo Regulatorio:** Cambios regulatorios en la República Dominicana que afecten negativamente el desarrollo de los activos subyacentes del Fideicomiso.
- **Riesgos Políticos:** Eventos políticos que puedan generar cambios significativos en la situación económica de la República Dominicana y, por ende, en el mercado inmobiliario.
- **Riesgos de la Oferta:** Partiendo del hecho de que hay pocos fideicomisos de oferta pública que han colocado valores de fideicomiso, existe el potencial riesgo de que los valores de fideicomiso no tengan un mercado secundario activo; esto, derivado de la falta de oferta y demanda.



- **Riesgos asociados a las inversiones que podrá realizar el Fideicomiso:** Factores de riesgo relacionados a la inflación y las tasas de intereses que pudieran crear una variación en las tasas de rendimiento de las inversiones realizadas por el Fideicomiso.
- **Riesgos asociados al otorgamiento en Garantía de los Activos del Fideicomiso:** Partiendo de la política de endeudamiento establecida por el presente Programa, los activos del Fideicomiso pueden ser otorgados en garantía. **Mitigante:** Existen límites respecto a los activos y el uso que puede darse a endeudamientos que tengan como garantía bienes inmuebles comprendidos en los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, en el sentido de que dichos endeudamientos solo pueden ser utilizados para adquirir nuevos inmuebles en el territorio nacional o para la ejecución de mejoras sobre los bienes inmuebles comprendidos en los Activos Inmobiliarios pertenecientes al Fideicomiso.
- **Riesgos asociados al tipo de activo del Fideicomiso:**
  - **Riesgo de crédito de los alquileres y los potenciales niveles de mora:** Existe posibilidad de atraso por parte de los inquilinos y la generación de cargos correspondientes.
  - **Riesgos por desastres naturales,** tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros, los cuales pudieran destruir total o parcialmente los Inmuebles.
  - **Riesgo de desocupación de los Inmuebles:** Pudiera haber cambios por situaciones ajenas o no pronosticadas por los inquilinos, por ejemplo, necesidad de otros tipos de locales, oficinas, cierres de empresas, entre otros y esto pudiera afectar la ocupación de los locales de los edificios y por consecuencia, los rendimientos recibidos por los Tenedores de Valores del Fideicomiso.
  - **Riesgo de Concentración de Inquilinos:** La concentración de inquilinos puede traducirse a que si el inquilino que más locales tiene alquilados decide prescindir del contrato la ocupación de los locales se verá afectada.




---

*El contenido temático y los requisitos tomados en cuenta para la elaboración del presente Prospecto de Emisión son los establecidos en el Anexo VIII de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. Esta norma fue establecida por la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cuatro (4) de octubre del año dos mil trece (2013), R-CNV-2013-26-MV, modificada por la segunda resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), R-CNMV-2018-07-MV.*

---

## ÍNDICE

RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN	3
GLOSARIO	16
ACLARACIONES DEL CONTENIDO	24
1 RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO Y ORGANISMOS SUPERVISORES	26
1.1 Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto de Emisión.	26
1.1.1 Estructuración del Programa de Emisiones y la Elaboración del Prospecto de Emisión.	26
1.1.2 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión.	26
1.2 Organismos Supervisores.	26
1.3 Auditores Externos.	27
1.4 Asesores Legales.	28
1.4.1 Asesores del Fideicomitente.	28
1.5 Agentes Colocadores.	30
1.6 Empresa encargada de Valoración de los Activos.	31
1.7 Agente Estructurador.	32
2 PROGRAMA DE EMISIONES Y VALORES DE FIDEICOMISO	32
2.1 Aclaración.	32
2.1.1 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones.	33
2.1.2 Características Específicas de las Emisiones.	34
2.1.3 Valor Nominal de los Valores.	34
2.2 Metodología de Valoración de los Valores de Fideicomiso.	35
2.3 Liquidación Anticipada del Fideicomiso.	35
2.4 Objetivo Mínimo de Colocación.	37
2.5 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas.	37
2.5.1 Periodicidad en el pago del rendimiento de los Valores de Fideicomiso.	38
2.5.2 Fondo de Reservas de Gastos Operativos.	41
2.5.3 Convertibilidad.	42
2.5.4 Modo de Transmisión.	42
2.6 Identificación del Mercado al que se dirige el Programa de Emisiones.	42
2.6.1 Colocación y Negociación de los Valores de Fideicomiso.	43
2.6.2 Información sobre la Colocación y Adjudicación de los Valores Objeto de Oferta Pública.	46
2.7 Precio de Suscripción Primaria.	46
2.8 Tipo de Colocación.	46
2.9 Colocación por Intermediarios.	46
2.10 Entidades que aseguran la Colocación de los Valores.	47
2.11 Criterios y Procedimientos adoptados por Fiduciaria Reservas en representación del Fideicomiso de Oferta Pública y la entidad responsable de la Colocación.	47
2.12 Técnicas de Prorrato.	47
2.13 Fecha o Período de Apertura de la Suscripción o Adquisición.	47
2.14 Formas y Fechas de Hacer Efectivo el Desembolso de la Suscripción.	47



2.15 Disposiciones sobre las Obligaciones, Prohibiciones y Derechos de los Inversionistas.	48
2.16 Servicios Financieros del Programa de Emisiones y de Depósito Centralizado de Valores.	48
2.17 Régimen Tributario de los Valores y del Fideicomiso.	49
2.18 Comisiones y otros gastos del Programa de Emisiones.	55
2.18.1 Comisiones y Otros Gastos del Fideicomiso y su Emisión Única	55
2.18.2 Comisiones y Gastos a Cargo del Inversionista.	57
3 EL FIDEICOMITENTE	59
3.1 Generales.	59
3.2 Composición Accionaria del Fideicomitente.	59
3.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente.	60
3.4 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la Colocación de los Valores del Fideicomiso.	61
3.5 Personas Vinculadas.	61
3.6 Calificaciones de Riesgo.	61
3.7 Razones para Constituir el Fideicomiso.	62
3.8 Grupo Económico.	62
3.9 Información Económica y Financiera del Fideicomitente.	62
4 DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	62
4.1 Características de los Activos del Fideicomiso.	62
4.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles.	65
4.1.2 Cálculo del Valor Presente Neto del Fideicomiso.	67
4.1.3 Tasa ocupacional de las Multiplazas.	68
4.1.4 Nivel de morosidad y de cuentas incobrables de las Multiplazas.	70
4.2 Revelación de Gravámenes Inscritos sobre los Inmuebles.	71
4.3 Procedimientos y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso.	71
4.4 Listado de los Activos que Componen el Fideicomiso.	71
5 TRANSFERENCIA, CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	72
5.1 Procedimiento para la Transferencia de los Activos del Fideicomitente.	72
5.2 Obligaciones de Saneamiento.	72
5.3 Condiciones y Procedimientos para la Sustitución de los Activos del Fideicomiso antes de Realizarse las Emisiones.	73
6 CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	73
6.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso.	73
6.2 Condiciones de Administración de los Activos.	74
6.3 Contratación de Personal y Contratistas por el Fideicomiso.	76
6.4 Asuntos Administrativos.	77
6.5 Servicios de Mantenimiento	77
6.6 En el marco del Contrato de Administración, el Fideicomiso asume las siguientes obligaciones:	78
6.7 Procedimiento de Sustitución del Administrador de los Activos.	79
6.8 Presupuesto de Operaciones de las Plazas Comerciales.	80
6.8.1 Formato del Presupuesto de Operaciones.	80
6.8.2 Aprobación del Presupuesto de Operaciones.	80
6.8.3 Presupuesto Inicial de Operaciones.	81



6.8.4	Mejores Esfuerzos de Ejecución.	81
6.8.5	Modificaciones al Presupuesto de Operaciones.	81
6.8.6	Presupuesto de Gastos Extraordinarios.	81
7	CALIFICACIÓN DE RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES	82
7.1	Agencias Calificadoras de Riesgos.	82
7.2	Calificación Asignada a Fiduciaria Reservas.	82
7.3	Calificación Asignada al Programa de Emisiones.	83
7.3.1	Sociedad Calificadoras de Riesgo.	83
7.4	Resumen del Informe de los Calificadores.	83
7.4.1	Resumen del informe de la Calificación de Riesgo otorgada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.	83
8	RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES	84
9	ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DEL PROGRAMA DE EMISIONES	88
9.1	Creación, Objeto y Régimen Legal del Fideicomiso de Oferta Pública.	88
10	ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES	94
10.1	Entidad Fiduciaria.	94
10.2	Causales y Procedimientos para la Sustitución de la Fiduciaria.	95
10.3	Auditor Externo del Fideicomiso.	97
10.3.1	Remoción y Sustitución del Auditor Externo.	97
10.4	Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable.	98
10.5	De la Asamblea de Tenedores.	104
10.6	Depósito Centralizado de Valores.	110
10.7	Bolsa de Valores.	111
11	INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO	111
11.1	Identificación General.	111
11.2	Fecha de Constitución y Plazo de Duración.	112
11.3	Estructura Organizativa y Funcional / Gobierno Corporativo.	112
11.4	Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa.	113
11.5	Principales Funcionarios y Apoderados Legales.	114
11.6	Principales Ejecutivos.	116
11.7	Grupo Económico.	118
11.8	Accionistas del Fiduciario con Participación Influyente.	119
11.9	Experiencia de la Fiduciaria.	119
11.10	Personas Vinculadas al Fiduciario.	119
11.11	Autorización del Presente Programa de Emisiones.	123
12	FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIÓN DEL FIDUCIARIO	124
12.1	Rol del Emisor del Fiduciario.	124
12.2	Disposiciones.	124
12.3	Facultades del Fiduciario.	127
12.3.1	Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones Adicionales a las que se sujeta el Emisor.	127
12.4	Remuneración.	135
12.5	Rendición de Cuentas.	135
13	PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO	136



13.1 Elementos que constituyen los ingresos y egresos del Fideicomiso.	136
13.2 Aspectos contables y de registro en el balance del Fideicomiso.	137
13.3 Presupuesto del Fideicomiso.	137
13.3.1 Premisas y supuestos utilizados para la proyección de flujos del Fideicomiso.	137
13.3.2 Presupuesto de Ingresos y Gastos.	141
13.3.3 Distribución de Rendimientos.	142
13.3.4 Premisas Macroeconómicas.	142
13.3.5 Proyección de Ingresos.	143
13.4 Derechos sobre el Residual.	144
13.5 Comisiones y gastos a cargo del Fideicomiso.	144
14 VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO	145
14.1 Liquidación Anticipada del Fideicomiso.	146
14.2 Métodos, Estrategias y Formas de Liquidación.	146
14.3 Opción de Compra por parte del Fideicomitente	147
14.4 Derecho de Preferencia del Fideicomitente.	147
15 ANEXOS	148





## GLOSARIO

<b>Acto Constitutivo de Fideicomiso</b>	Es el acto auténtico instrumentado por ante notario público y sus anexos, así como las adendas que lo modifiquen o complementen, el cual contiene el contrato suscrito por el Fideicomitente y la Fiduciaria, mediante el cual queda constituido el Fideicomiso y se establece la forma como operará el mismo.
<b>Agente de Distribución</b>	Se refiere al intermediario de valores cuando presta su mediación al Agente de Colocación, a fin de facilitarle a este el proceso de colocación de valores.
<b>Anotación en Cuenta</b>	Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación desmaterializada de los valores que confiere a los depositantes título de propiedad de los valores depositados en una entidad que ofrece los servicios de Depósito Centralizado de Valores.
<b>Aviso de Colocación Primaria</b>	<p>Es el aviso que se debe publicar en por lo menos un (1) periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de una (1) o más emisiones a ser generada a partir de un programa de emisiones.</p> <p>El aviso de colocación primaria debe contener las características de la emisión o emisiones, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la respectiva colocación primaria y cualquier otra información que establezca la SIMV mediante norma de carácter general.</p>
<b>Agente Estructurador</b>	Se refiere a la entidad que presta los servicios técnicos de asesoría en la estructuración del Programa de Emisiones de la presente oferta pública de valores de fideicomiso y la redacción del presente Prospecto de Emisión.
<b>Activos Inmobiliarios</b>	Significa conjuntamente: (a) los Inmuebles; y, (b) los Contratos de Arrendamientos de los Inmuebles, incluyendo todos los derechos y prerrogativas de la arrendadora bajo los mismos, en especial, los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto.
<b>BCRD</b>	Banco Central de la República Dominicana.
<b>Bolsas de Valores</b>	Las bolsas de valores son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean

07 ABR 2026

Dirección de Oferta Pública

	necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la SIMV.
<b>BVRD</b>	Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.
<b>Calificación de Riesgo</b>	Es una opinión profesional que produce una agencia calificadora de riesgos, sobre la capacidad de un emisor para pagar el capital y los intereses de sus obligaciones en forma oportuna.
<b>Calificadoras de Riesgo</b>	Son entidades especializadas en el estudio del riesgo que emiten una opinión sobre la calidad crediticia de una emisión de valores y su emisor. Deben estar debidamente registradas y autorizadas por la SIMV.
<b>Capital de Trabajo</b>	Es una medida de la capacidad que tiene una empresa para continuar con el normal desarrollo de sus actividades en el corto plazo. Se calcula como el excedente de activos de corto plazo sobre pasivos de corto plazo.
<b>CAPEX (Inversiones de Capitales)</b>	Sumas de capital que se gasta para obtener y mantener los activos de una empresa o sociedad. Estos activos se le conoce comúnmente como: Propiedad, Planta y Equipo y/o Propiedades de Inversión.
<b>CEVALDOM</b>	CEVALDOM, S.A. es la entidad que ofrece los servicios de depósito centralizado de valores que conlleva la función de custodiar, transferir, compensar y liquidar los Valores de Fideicomiso de Renta Variable objeto del presente Prospecto de Emisión y que se negocien al contado en el Mercado de Valores dominicano, así como registrar tales operaciones.
<b>Código ISIN</b>	Código alfanumérico de doce (12) caracteres que identifica a nivel internacional unívocamente un valor, desarrollado en base al estándar internacional ISO 6166.
<b>Colocación Primaria Garantizada</b>	Es el proceso de colocación primaria, que se rige por reglas del contrato de colocación, mediante el cual el agente de colocación suscribe o adquiere el remanente de los valores no suscritos de la emisión, al precio de colocación.
<b>Contrato del Programa de Emisiones</b>	Es el contrato suscrito entre la Fiduciaria y el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable. Dicho contrato formará parte integral del Acto Constitutivo de Fideicomiso de oferta pública.
<b>Cuenta de Corretaje</b>	Es como comúnmente se le denomina a un contrato de comisión o mandato que establece los parámetros de la relación entre un cliente y un intermediario de valores, donde este actúa como comisionista o ejecutante de las instrucciones del cliente.

07 ABR 2026

<p>Dirección de Oferta Pública</p> <p><b>Días Calendarios</b></p>	<p>Compuesto por todos los días, es decir que contabiliza desde los lunes hasta los domingos (incluyendo los días feriados y los fines de semana).</p>
<p><b>Días Hábiles</b></p>	<p>Los días de lunes a viernes, excluyendo los días feriados oficiales en la República Dominicana.</p>
<p><b>EBITDA</b></p>	<p>EBITDA, por sus siglas en inglés, es una medida financiera no reconocidas por las normas contables que representa la suma del resultado neto, amortizaciones, depreciaciones, gastos de intereses e impuestos del período.</p>
<p><b>Emisión de Valores</b></p>	<p>Conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor y que forman parte de una misma operación financiera, que responden a una unidad de propósito, atribuyéndole a sus titulares determinados derechos y obligaciones.</p>
<p><b>Emisor</b></p>	<p>La Fiduciaria realizará la emisión con cargo al patrimonio del Fideicomiso.</p>
<p><b>Emisión Desmaterializada</b></p>	<p>Es aquella emisión que no requiere de expedición física del valor negociable. El emisor simplemente ampara toda la emisión a través de un acto auténtico cuyo contenido deberá cumplir redactado bajo los requisitos exigidos por la Ley del Notariado.</p>
<p><b>Fecha de Aprobación</b></p>	<p>Se entiende como la fecha en que se emite la resolución de aprobación por parte de la SIMV donde se autoriza la Oferta Pública del Programa de Emisiones.</p>
<p><b>Fecha de Emisión</b></p>	<p>Es la fecha en la cual los valores de una emisión empiezan a generar obligaciones y derechos de contenido económicos.</p>
<p><b>Fecha de Inicio del Período de Colocación</b></p>	<p>Se entiende como la fecha que se determine en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente, en el Prospecto y en el Prospecto simplificado de la Emisión Única para fines de colocación de los valores a disposición del público.</p>
<p><b>Fecha de Finalización de la Colocación</b></p>	<p>Corresponde a la fecha en que vence el período de colocación de los valores.</p>
<p><b>Fecha de Inscripción en el Registro del Mercado de Valores del Programa de Emisiones e Inicio del Período de Vigencia del Programa de Emisiones</b></p>	<p>La inscripción del Programa de Emisiones en el Registro debe ocurrir en el período de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación formal por parte de la SIMV al Emisor de la aprobación del Programa mediante documento escrito.</p>

<b>Fecha de Transacción</b>	Se entiende como la fecha en la que los inversionistas y el Agente Colocador acuerdan la operación de colocación primaria de los valores objeto del presente Prospecto de Emisión.
<b>Fecha de Suscripción o Fecha Valor</b>	Se entiende como la fecha en que se ejecuta la operación de colocación primaria de los valores acordada en la Fecha de Transacción y donde el Agente Colocador concretiza el traspaso de los valores a la cuenta de custodia del Inversionista, y el Inversionista paga en fondos inmediatamente disponibles el Monto de Liquidación.
<b>Fiduciario de Fideicomiso de Oferta Pública Autorizado</b>	Persona jurídica calificada legalmente para fungir como fiduciario y autorizada por las autoridades del mercado de valores para administrar fideicomisos de oferta pública. El fiduciario cumple con la realización de emisiones de valores de fideicomiso que se ofertan al público, y que son efectuadas en representación del fideicomiso.
<b>Fideicomitente</b>	Persona física o jurídica que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales a un fiduciario para constituir el fideicomiso y quién establece el fin para el que se emplearán los recursos captados por medio de la emisión de los valores de fideicomiso.
<b>Fideicomisario y Beneficiario</b>	<p>Previo al día del inicio de colocación de los valores de la Emisión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Grupo Ramos, S.A. en su calidad de Fideicomitente será considerado como el único Fideicomisario del Fideicomiso, y será beneficiario de todos los flujos, beneficios y/o utilidades que se generen en el Fideicomiso durante este período; adicionalmente, será el beneficiario de todos los flujos captados a través de la colocación de los Valores de Fideicomiso. <u><b>Iniciada la colocación de la Emisión de Valores de Fideicomiso y sujeto al cumplimiento del Objetivo Mínimo de Colocación, y a la restitución de los aportes realizados por Grupo Ramos, S.A. en su calidad de Fideicomitente, así como del pago de cualesquiera flujos adicionales resultantes de la colocación de los Valores de Fideicomiso y beneficios que genere el mismo previo a la fecha de la Emisión de Valores de Fideicomiso, los Tenedores de Valores de Fideicomiso adquirirán automáticamente la condición de únicos Fideicomisarios y Beneficiarios del Fideicomiso.</b></u></p>
<b>Gastos de Mantenimiento</b>	Significa los gastos en que se incurra mensualmente en el mantenimiento y operación de las áreas comunes de cada una de las Plazas Comerciales, incluyendo pero no limitado a servicios tales como energía eléctrica, servicio de agua, recogida de basura, servicios de ascensor, servicio telefónico, importe correspondiente al consumo proporcional de combustibles y lubricantes de la planta eléctrica, limpieza de jardines, limpieza de azoteas, limpieza de parqueos, así como las personas contratadas para la vigilancia, conserjería, y ejecución de todas las labores que tiendan a mantener



	las áreas comunes de las Plazas Comerciales en buen estado, los cuales serán cubiertos por el Fideicomiso.
<b>Gastos Extraordinarios</b>	Significa gastos mayores o no recurrentes que debe asumir el Fideicomiso con cargo al Patrimonio Fideicomitado en ocasión del mantenimiento de las Plazas Comerciales, tales como servicio y reparación de equipos y de instalaciones eléctricas interiores (de las áreas comunes) y exteriores, de transformadores y sistemas de alimentación hasta el panel de control del sistema eléctrico; reparaciones de equipos eléctricos propiedad del Fideicomiso; reemplazo y adquisición de equipos, gastos de capital (CAPEX) necesarios para el mantenimiento de las Plazas Comerciales en óptimo estado; pintura exterior e impermeabilizaciones de techos, sin perjuicio de aquellos conceptos o partidas que los Contratos de Arrendamiento prevean que deben ser cubiertos por el Fideicomiso de las Plazas Comerciales.
<b>Gastos Operativos</b>	Significa conjuntamente los Gastos de Mantenimiento y los Gastos Extraordinarios.
<b>Gestor Fiduciario</b>	Corresponde a la persona física prevista en el acto constitutivo como representante legal y encargada por parte del fiduciario para la conducción del o de los fideicomisos de oferta pública, asumiendo la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas por el fiduciario que se relacionan con los referidos fideicomisos.
<b>Grado de Inversión</b>	Según Feller Rate, las categorías de calificación de riesgo consideradas para títulos de menor riesgo, o «grado de inversión», corresponden a calificaciones que van de AAA a BBB-, conforme al esquema de notación que Feller Rate asigna a los instrumentos de deuda de largo plazo.
<b>Hecho Relevante</b>	Es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.  Para fines del presente Prospecto de Emisión, los Hechos Relevantes serán publicados en la página web de la Fiduciaria Reservas, S.A.: <a href="http://www.fiduciariareservas.com">www.fiduciariareservas.com</a> en la sección correspondiente al Fideicomiso.
<b>Inversión Mínima</b>	Monto mínimo que el inversionista puede invertir en el mercado primario de valores.
<b>Mercado de Valores</b>	Es el mercado que comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y


  
 SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

07 ABR 2026

Dirección de Oferta Pública

	negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la SIMV.
<b>Mercado Primario</b>	Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.
<b>Mercado Secundario</b>	Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
<b>Monto de Liquidación o Suscripción</b>	Se entiende como la cantidad de dinero inmediatamente disponible que debe entregar el Inversor al Agente Colocador o Intermediario de Valores en la Fecha Valor o Fecha de Suscripción por concepto de pago de la operación.
<b>Objetivo Mínimo de Colocación</b>	Significa el porcentaje mínimo de los Valores de Fideicomiso que debe ser colocado para la efectividad de cualquier Emisión realizada con cargo al Patrimonio Fideicomitado.
<b>Oferta Pública de Valores</b>	Es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.
<b>Patrimonio Fideicomitado</b>	El Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto por los siguientes bienes, activos y pasivos: (i) los Activos Inmobiliarios; (ii) todos y cada uno de los activos, pasivos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, así como los derechos que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios en los términos establecidos en el Acto Constitutivo; (iii) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para ser propietario, construir, mantener, ocupar y operar los Activos Inmobiliarios; (iv) todos los derechos sobre los Contratos de Arrendamientos, incluyendo las prerrogativas del propietario resultantes de dichos Contratos de Arrendamientos, en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; (v) cualesquiera contratos celebrados en relación con los Activos Inmobiliarios respecto a la operación, desarrollo, mantenimiento y construcción de los mismos; (vi) cualesquiera otros bienes, activos o pasivos que integren o formen parte de los Activos Inmobiliarios; y (vii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos que se deriven o se relacionen con los bienes o activos citados en los numerales (i) al (vii) anteriores o sean accesorios a los mismos.



<b>Período de Colocación Primaria</b>	Es el lapso de tiempo durante el cual se realiza la colocación primaria de una o varias emisiones, el mismo no podrá exceder los quince (15) días hábiles desde la Fecha de Inicio de Colocación Primaria.
<b>Período de Vigencia del Programa de Emisiones</b>	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.
<b>Plazas Comerciales</b>	Se refiere indistintamente a cualquiera de Multiplaza Higüey o Multiplaza La Romana o a ambas de manera conjunta.
<b>Precio de Colocación Primaria</b>	Es el precio al que deben suscribirse, durante el Período de Colocación, todos los valores que conforman la emisión.
<b>Programa de Emisiones</b>	Plan de colocar en el mercado primario una o múltiples emisiones de valores de un mismo emisor, dentro de un período de tiempo y hasta un monto o rango orientativo determinado.
<b>Prospecto de Emisión</b>	Es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública.
<b>Prospecto de Emisión Definitivo</b>	Se refiere al Prospecto completo, el cual tiene por finalidad la Colocación de los Valores de Oferta Pública.
<b>Prospecto de Emisión Simplificado</b>	Se refiere a la versión reducida del Prospecto de Emisión Definitivo, el cual contempla las informaciones más esenciales del Programa de Emisiones y del Emisor, y el cual tiene por finalidad la colocación de los valores que componen el Programa de Emisiones.
<b>Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta-Variable</b>	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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso 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.
<b>Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)</b>	La Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) es un organismo autónomo y descentralizado del Estado, investido con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera y técnica, con capacidad para demandar y ser demandado.

	Tiene por objeto promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, proteger a los inversionistas, velar por el cumplimiento de la Ley No. 249-17 y mitigar el riesgo sistémico, mediante la regulación y la fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el mercado de valores.
<b>Tasador Independiente</b>	Entidad contratada por la Fiduciaria por instrucción del Fideicomitente, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, para llevar a cabo la Valoración de los Activos Inmobiliarios.
<b>Tenedores de Valores de Fideicomiso</b>	Inversionistas que adquieran los valores emitidos por el presente Fideicomiso, conforme a lo previsto en las condiciones de emisión.
<b>Valor Nominal</b>	El monto mínimo en términos monetarios de los Valores de Fideicomiso de Renta Variable, el cual asciende hasta Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 1,000.00).
<b>Valoración o Valoración de los Activos Inmobiliarios</b>	Es la determinación mediante valoración o tasación del valor de mercado de los Activos Inmobiliarios y demás activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso al momento de su aporte por el Fideicomitente, o en cualquier momento posterior, conforme sea determinado por informe del Tasador Independiente.
<b>Valores de Renta Variable</b>	Son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes de alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos establecida.





## ACLARACIONES DEL CONTENIDO

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. El presente Prospecto de Emisión contiene toda la información requerida de acuerdo con la normativa aplicable. Se considera indispensable la lectura del presente Prospecto de Emisión para que los potenciales inversionistas puedan evaluar adecuadamente la conveniencia de realizar la inversión en los Valores de Fideicomiso de Renta Variable objeto del presente Programa de Emisiones.

Inversiones y Reservas, S.A., Puesto de Bolsa, en su calidad de Agente Estructurador y Fiduciaria Reservas S.A., en su calidad de Emisor y Fiduciaria del Fideicomiso, por no estar dentro de la órbita de sus funciones, no han auditado independientemente la información suministrada por el Fideicomitente originador del Fideicomiso para la elaboración del presente Prospecto de Emisión. Por lo tanto, ni Inversiones & Reservas, S.A. ni Fiduciaria Reservas S.A., tendrán responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo.

Este Prospecto de Emisión contiene declaraciones enfocadas en relación al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable con cargo al Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso. Adicionalmente, el Prospecto de Emisión puede contener declaraciones enfocadas hacia el futuro del Fideicomiso y de la Fiduciaria. Tales declaraciones incluyen informaciones referentes a estimaciones o expectativas actuales del Patrimonio Fideicomitado y de la Fiduciaria, a su futura condición financiera y a sus futuros resultados operacionales.

Se advierte a los potenciales inversionistas que tales declaraciones sobre el futuro no son una garantía del desempeño, riesgo o incertidumbre que se puedan presentar posteriormente, y que los resultados reales del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable con cargo al Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión y de la Fiduciaria pueden variar sustancialmente con respecto a los enunciados sobre el futuro, debido a factores diversos.

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 Fideicomitado, que respalda a dichos Valores objeto de este Prospecto de Emisión.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 y 102 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana (en adelante, la “Ley 189-11”), los derechos que integran el Patrimonio Fideicomitado, para todos los efectos legales, no forman parte de los bienes de las entidades que los originen o administren, significando que es Patrimonio Fideicomitado, el cual es autónomo, independiente y separado.

Los acreedores del o de los fideicomisarios, y/o del fideicomitente no podrán perseguir los derechos y/o bienes fideicomitados mientras estos se encuentren integrados al fideicomiso, salvo lo previsto en los artículos 9 y 10 de la Ley 189-11, los cuales se transcriben a continuación:

*Artículo 9.- Imposibilidad de persecución de los bienes fideicomitados por los acreedores del fideicomitente, fideicomisario y fiduciario. Excepciones. Los bienes transferidos al fideicomiso y los que sustituyan a éstos, no pertenecen a la prenda común de los acreedores del o de los fiduciarios, del o de los fideicomitentes, o del o de los fideicomisarios, salvo lo expresamente previsto en esta ley. Por lo tanto, los bienes que integran el fideicomiso escapan al derecho de persecución de los acreedores del o de los fiduciarios, del o de los fideicomitentes, del o de los fideicomisarios y de los causahabientes de cualquiera de éstos.*

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

*Artículo 10.- Posibilidad de persecución de los bienes fideicomitados por obligaciones generadas por el fideicomiso y en casos de fraude a terceros. Los bienes que integran el fideicomiso podrán ser perseguidos, secuestrados o embargados, por daños, deudas u obligaciones generadas con cargo al propio fideicomiso, o en aquellos casos en que el fideicomiso se hubiera constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos.*

*Párrafo.- En todo caso, para poder trabar algún tipo de medida conservatoria se requerirá autorización previa de un juez competente.*

El presente Prospecto de Emisión es de carácter público contentivo de la declaración de Fiduciaria Reservas, S.A., actuando en representación y por cuenta del Fideicomiso, con la facultad de ser un Emisor de Valores de Oferta Pública y por tanto generar y colocar valores de fideicomiso en el mercado de valores de la República Dominicana.

El presente Prospecto de Emisión fue redactado de acuerdo al contenido indicativo para tales fines del Anexo VIII de la Norma que regula a las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV (en lo adelante “Norma de Fideicomiso”), modificada por la segunda resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), R-CNMV-2018-07-MV, y a la normativa aplicable.



## 1 RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO Y ORGANISMOS SUPERVISORES

### 1.1 Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto de Emisión.

#### 1.1.1 Estructuración del Programa de Emisiones y la Elaboración del Prospecto de Emisión.

Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa, en su calidad de Agente Estructurador, cuya declaración jurada se encuentra como Anexo XI del presente Prospecto de Emisión, estructuró el presente Programa de Emisiones y elaboró el presente Prospecto de Emisión. Se hace entrega del presente Prospecto de Emisión para facilitar al potencial inversionista informaciones que pueden serle de utilidad en su decisión de inversión en los valores relacionados con el presente Programa de Emisiones.

#### 1.1.2 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión.

Por parte de Fiduciaria Reservas, S.A. la responsabilidad del contenido del presente Prospecto de Emisión es asumida por el señor Andrés Vander Horst Álvarez, dominicano, mayor de edad, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de Fiduciaria Reservas, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso.

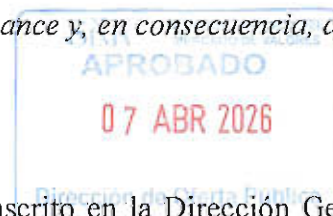
Por parte del Fideicomitente, Grupo Ramos, S.A., la responsabilidad del contenido del presente Prospecto de Emisión es asumida por el señor Iván José Mejía Alberty, quien es de nacionalidad dominicana, mayor de edad, en su calidad de Presidente Ejecutivo de Grupo Ramos, S.A.

En el Anexo III del presente Prospecto de Emisión Definitivo, consta la Declaración Jurada bajo la forma de acto bajo firma privada legalizadas por notario público debidamente certificado por la Procuraduría General de la República Dominicana con la declaración del representante legal de la Fiduciaria, indicando que *“se hace responsable de la información contenida en el prospecto y en toda la documentación presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores para la autorización de la oferta pública de valores objeto del PROGRAMA DE EMISIONES y durante el tiempo que los valores correspondientes al mismo estén en circulación en el mercado de valores, es fidedigna, real, completa, que no se omite en ella ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance y que será administrativa, penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión en esta declaración, conforme lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 19 de diciembre de 2017”*.

En el Anexo IV del presente Prospecto de Emisión Definitivo, consta la Declaración Jurada bajo la forma de acto bajo firma privada legalizadas por notario público debidamente certificado por la Procuraduría General de la República Dominicana del Presidente Ejecutivo de Grupo Ramos, S.A. (el Fideicomitente), indicando que *“se hace responsable del contenido del o los Prospectos de Emisión relativos al PROGRAMA DE EMISIONES, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones contenidas en el o los Prospectos del PROGRAMA DE EMISIONES son veraces y que no se ha omitido en los mismos ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza sea susceptible de alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de futuros inversionistas”*.

### 1.2 Organismos Supervisores.

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 está inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) con el RNC No. 1-32-94721-5, en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la SIMV con el No. SIVFOP-10. Por lo que el presente Programa de Emisiones y el Emisor están sujetos a las disposiciones de las siguientes instituciones:





Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV)

Avenida César Nicolás Penson No. 66, Gazcue, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana  
Teléfono No. (809) 221-4433 – Fax No. (809) 686-1854  
www.simv.gob.do



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

Calle José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana  
Teléfono No. (809) 567-6694 – Fax No. (809) 567-6697  
www.bvrd.com.do



**Impuestos Internos**

Dirección General de Impuestos Internos (DGII)  
Avenida México #48, Gascue, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana  
Teléfono No. (809) 689-2181  
www.dgii.gov.do

La Fiduciaria cuenta con la autorización de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) para operar como una Sociedad Anónima de objeto exclusivo para ofrecer servicios fiduciarios según Acta de Registro Nacional de Contribuyente No. 131-02-1451 y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el No. SIVSF-005.

### 1.3 Auditores Externos.

Los auditores externos que han sido contratados para elaborar los informes de auditoría del fideicomiso es la firma de auditores KPMG Dominicana, S.A. El auditor externo elegido se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores como auditor externo autorizado desde el 8 de diciembre del 2003. Las generales de KPMG Dominicana, S.A. se detallan a continuación:



KPMG DOMINICANA, S.A.  
Contacto: Mario Torres Abad  
Avenida Winston Churchill No. 1099, Torre Acrópolis Center  
Piso 23, Suite 2300, Ensanche Piantini, Santo Domingo  
Distrito Nacional, República Dominicana  
Tel.: (809) 566-9161 - Fax: (809) 566-3468  
www.kpmg.com.do  
RNC No. 1-01-022591-3  
Registro en el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana No. 5  
Inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la SIMV, como Auditor Externo, con el No. SVAE-001 desde 8/12/2003.

Los informes de auditoría que sean generados en ocasión del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 se encontrarán disponibles al público en general tanto en las oficinas de Fiduciaria Reservas, S.A. como en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV.



Los honorarios del auditor externo por sus servicios de auditoría de los estados financieros del fideicomiso serán acordados mediante carta convenio suscrito entre las partes, con cargo al Patrimonio Fideicomitado. De igual manera, el contrato firmado con el auditor externo para la contratación de sus servicios se encuentra disponible en la Fiduciaria Reservas.

#### 1.4 Asesores Legales.

El presente Programa de Emisiones contó con la asesoría de legal de:

CASTILLO  CASTILLO

Castillo & Castillo Juristas, S.A.S.  
 Contacto: Licenciado Práxedes Castillo Báez  
 Avenida Lope de Vega No. 4, Santo Domingo de Guzmán, Distrito  
 Nacional, República Dominicana  
 Teléfono No. (809) 562-3344 - Fax No. (809)-542-7669;  
 www.castillo.com.do  
 Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-11649-8

A continuación, se presenta un extracto de la declaración jurada que debe presentar el asesor legal en virtud de la asesoría realizada en conformidad al párrafo II del artículo 54 de la Ley 249-17:

*“DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO, y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio, lo siguiente: ÚNICO: Que es responsable por la información contenida en el Prospecto de Emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR NO. 02, sobre la cual haya emitido opinión y por la parte de los documentos que haya generado y remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) sobre los cuales haya emitido opinión, en ambos casos cuando ello aplique, durante el tiempo que los valores estén en circulación en el Mercado de Valores, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones sobre los que haya emitido opinión, son fidedignos, reales, completos y no ha omitido en sus opiniones ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza sea susceptible de alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de potenciales inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito, en pleno conocimiento de la responsabilidad en que incurriría en virtud del párrafo II del artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores, únicamente en caso de que las opiniones e informaciones sobre las cuales haya emitido opinión resultasen falsas, incluyendo, pero no limitado a, las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio”.*

##### 1.4.1 Asesores del Fideicomitente.

ECIJA  
DVMS

ECIJA DVMS  
 DVMS LEGAL, S.R.L.  
 Contacto: Licenciado Christian Molina  
 Calle Rafael Augusto Sánchez #86, Torre Roble Corporate Center,  
 Suite RCC-201D, Piantini, Santo Domingo de Guzmán,  
 Distrito Nacional, República Dominicana  
 Teléfono No. (809) 289-2343  
 www.ecija.com  
 Registro Nacional del Contribuyente No. 1-31-16539-7



A continuación, se presenta un extracto de la declaración jurada que debe presentar el asesor del Fideicomitente en virtud de la asesoría realizada en conformidad al párrafo II del artículo 54 de la Ley 249-17:

*“DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio, lo siguiente: ÚNICO: Que realiza esta declaración en calidad de ASESORES LEGALES del FIDEICOMITENTE en ocasión de la Emisión Única, para dar cumplimiento al Párrafo II del artículo 54 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha 19 de diciembre de 2017. En tal virtud, de conformidad con lo establecido en el Párrafo II del artículo 54 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha 19 de diciembre de 2017, la Declarante, sólo será responsable por la parte de la información que aparezca en el Prospecto de Emisión de la Emisión Única sobre la cual haya emitido opinión y por la parte de los documentos que haya generado y remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) sobre los cuales haya emitido opinión, en ambos casos cuando ello aplique, durante el tiempo que los valores estén en circulación en el Mercado de Valores, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones sobre los que haya emitido opinión, son fidedignos, reales, completos y no ha omitido en sus opiniones ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza sea susceptible de alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de potenciales inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito, en pleno conocimiento de la responsabilidad en que incurriría en virtud del párrafo II del artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores, únicamente en caso de que las opiniones e informaciones sobre las cuales haya emitido opinión resultasen falsas, incluyendo, pero no limitado a, las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio”.*



Servicios Financieros y de Mercados S.A.  
 Contacto: Diego Torres M., Managing Partner  
 Calle Central No. 1 Torre Laurel III, Piso No. 13  
 Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana  
 Teléfono No. (809) 697 4447

A continuación, se presenta un extracto de la declaración jurada que debe presentar el asesor del Fideicomitente en virtud de la asesoría realizada en conformidad al párrafo II del artículo 54 de la Ley 249-17:

*“DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO, y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio, lo siguiente: ÚNICO: Que conoció la información preparatoria del Prospecto de Emisión del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR NO. 02, sobre la cual haya emitido opinión en los casos en que esto aplique, relativa al PROGRAMA DE EMISIONES durante el tiempo que los valores estén en circulación en el Mercado de Valores, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, los datos e informaciones sobre los que haya emitido opinión, eran fidedignos, reales, completos y no omitió en sus opiniones ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza sea susceptible de alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de potenciales inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito, en pleno conocimiento de la responsabilidad en que incurriría en virtud del párrafo II del artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores, únicamente en caso de que las opiniones e informaciones sobre las cuales haya emitido opinión se demuestren que sean falsas, incluyendo, pero no limitado a, las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio”.*



## 1.5 Agentes Colocadores.

Para fines de colocación de los valores que componen el presente Programa de Emisiones, se han utilizado los servicios de Inversiones & Reservas, S.A.- Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., cuyas generales se presentan a continuación:



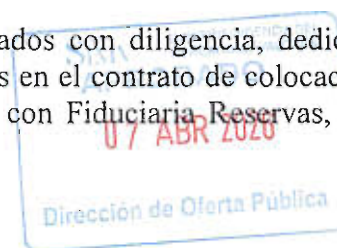
Inversiones & Reservas, S. A – Puesto de Bolsa  
 Contacto: Pedro Bienvenido Galán Flaquer  
 Calle Filomena Gómez De Cova No. 3 esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Edificio Corporativo 2015, Nivel 13, Local 1302, Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.  
 Teléfono No. (809) 960-4550  
 www.inversionesreservas.com  
 RNC No. 1-01-89400-8  
 Miembro de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A., Registro No. PB-024  
 Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores No. SVPB-013



Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A.  
 Directora General: Ninoska Francina Marte Abreu de Tiburcio  
 Prol. Av. 27 de Febrero No. 1762, Edif. Grupo Rizek, Alameda, Santo Domingo Oeste, Provincia Sto. Dgo. Rep. Dom.  
 Teléfono No. (809) 560-0909 - Fax No. (809) 560-6969  
 www.parval.com.do  
 Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-56714-7  
 Miembro de la BVRD Registrado con el No. PB-02  
 Registrado ante la SIMV bajo el No. SVPB-001

Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., como Agentes Colocadores tendrán las responsabilidades y funciones siguientes:

- En beneficio de Fiduciaria Reservas, S.A. quien a su vez actúa en representación y como administrador del fideicomiso, adquirir la totalidad de los valores del fideicomiso que no sean suscritos por terceros durante la colocación primaria de la Emisión Única, mediante una colocación garantizada bajo las reglas que rigen al contrato de comisión.
- La totalidad de los recursos que resulten captados a través de la colocación del programa de emisiones, mediante la gestión de Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., serán depositados por este, directamente, en una cuenta bancaria designada por Fiduciaria Reservas, S.A. a favor del Fideicomiso, quien de forma previa a la colocación, deberá remitir a Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., una comunicación escrita informando sobre el número de cuenta y el banco autorizado por la Superintendencia de Bancos a operar en el país que recibirá los recursos.
- Realizar los servicios para los cuales han sido contratados con diligencia, dedicación y esmero, comprometiéndose a ejecutar las obligaciones estipuladas en el contrato de colocación dentro de los espacios de tiempo que de común acuerdo establezcan con Fiduciaria Reservas, S.A. a favor del fideicomiso para la realización de los mismos.



- Regirse por las más altas normas de honestidad e integridad y no hacer nada que tienda a desacreditar, deshonrar, reflejar adversamente o de manera alguna, atentar contra la reputación de Fiduciaria Reservas, S.A., del fideicomiso o del programa de emisiones, sus nombres o las habilidades de Fiduciaria Reservas, S.A. para conducir sus negocios habituales.
- Mantener, a disposición de los potenciales inversionistas, ejemplares del presente Prospecto de Emisión, por cualquiera de los medios o mecanismos que la regulación del mercado de valores dominicano no limite ni restrinja.
- Colocar los valores en el mercado de valores de la República Dominicana a través de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana y comunicarlo mediante Aviso de Colocación Primaria.
- Ofrecer la venta de los valores a los destinatarios de la oferta descritos en el acápite 2 del presente Prospecto de Emisión.
- Representar a la Fiduciaria Reservas, S.A. y al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 frente a CEVALDOM, S.A., la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. y ante cualquier entidad, institución que sea necesaria a los fines de realizar la colocación de los valores.

Las responsabilidades y funciones de los Agentes Colocadores se encuentran detalladas en el Contrato de Colocación Primaria del presente Programa de Emisiones.

Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., podrán invitar a otros Intermediarios de Valores autorizados por la SIMV para que actúen como Agentes de Distribución.

Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., por no estar dentro de sus funciones, no serán responsables de la autenticidad, veracidad y exactitud de la información que les sea provista por el emisor.

### 1.6 Empresa encargada de Valoración de los Activos.

El presente Programa de Emisiones contó para la Valoración de los Activos con la asesoría de:



Xolver, S.A.S.  
 Contacto: Nassim J. Alemany  
 Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86  
 Roble Corporate Center, Piso 2  
 Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana  
 Teléfono No. (809) 518-8741  
 www.xolver.com  
 RNC No. 1-32-07808-1

A continuación, se presenta un extracto de la declaración jurada que debe presentar la empresa encargada de la valoración técnica de los activos en virtud de la asesoría realizada en conformidad al párrafo II del artículo 54 de la Ley 249-17:



*“DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO, y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente: ÚNICO: Que es una entidad completamente independiente del Fideicomiso, de la sociedad Fiduciaria Reservas, S.A., y del fideicomitente del Fideicomiso, siendo este último Grupo Ramos, S.A. La presente declaración es realizada por el (la) infrascrito (a) en pleno conocimiento de la responsabilidad administrativa, civil y penal en que incurriría ante las personas afectadas, en virtud del párrafo II de artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores, únicamente en caso de que las opiniones e informaciones presentadas resultasen falsas, incluyendo, pero no limitado a, las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio”.*

### 1.7 Agente Estructurador.

Para fines de los servicios técnicos de asesoría en la estructuración del presente Programa de Emisiones, se han utilizado los servicios de Inversiones & Reservas, S.A.- Puesto de Bolsa, cuyas generales nuevamente se presentan a continuación:



Inversiones & Reservas, S. A. – Puesto de Bolsa  
 Contacto: Pedro Bienvenido Galán Flaquer  
 Calle Filomena Gómez De Cova No. 3 esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Edificio Corporativo 2015, Nivel 13, Local 1302, Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.  
 Teléfono No. (809) 960-4550  
 www.inversionesreservas.com  
 RNC No. 1-01-89400-8  
 Miembro de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A., Registro No. PB-024  
 Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores No. SVPB-013

La declaración jurada del Agente Estructurador se encuentra como Anexo XI del presente Prospecto de Emisión, quien estructuró el presente Programa de Emisiones y elaboró el presente Prospecto de Emisión. El presente Prospecto de Emisión fue elaborado para facilitar al potencial inversionista informaciones que pueden serle de utilidad en su decisión de inversión en los valores relacionados con el presente Programa de Emisiones.

## 2 PROGRAMA DE EMISIONES Y VALORES DE FIDEICOMISO

### 2.1 Aclaración.

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 de Emisión contiene la información requerida de acuerdo a la normativa aplicable. Por lo tanto, este Prospecto de Emisión 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 adquirente de los Valores objeto de este Prospecto de Emisión deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables y regulaciones vigentes en la jurisdicción en la cual se lleva a cabo la compra, oferta o venta de estos Valores, o en la cual mantenga o distribuya este Prospecto de Emisión y deberá obtener el consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta que le sea requerido a este bajo las leyes y regulaciones vigentes que le sean aplicables en su jurisdicción, o en las jurisdicciones que realice tal compra, oferta o venta.

En el presente Prospecto de Emisión a menos que se especifique de otra forma los términos "Pesos Dominicanos" y "DOP" se refieren a la moneda de curso legal de la República Dominicana, y los términos "Dólares" y "USD" se refieren a "Dólares de Estados Unidos de América".

Se advierte a los potenciales inversionistas que los valores representados por el presente Prospecto de Emisión 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 de Emisión 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 de la Fiduciaria, del Fideicomiso y de los términos de esta oferta, incluyendo los méritos y riesgos que implica a la inversión. Toda información relevante será comunicada oportunamente a la SIMV y al público en general de acuerdo a lo dispuesto por las normativas vigentes. Asimismo, estos Valores ofertados no generan una renta fija, por lo tanto, el retorno de la inversión es variable dependiendo exclusivamente de los beneficios generados por el Fideicomiso, así como por el éxito de la venta de los Inmuebles, luego de deducido cualquier pasivo, al momento de la liquidación del Fideicomiso.

La información contenida en este Prospecto de Emisión no deberá interpretarse como ofrecida a título de asesoría legal, financiera, de impuestos o cualquier otro tipo. Antes de invertir en los Valores objeto de este Prospecto de Emisión, los inversionistas potenciales podrán consultar 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 de 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 objetivo 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 asesores para determinar hasta qué grado una inversión en Valores de Fideicomiso constituye para ellos una inversión lícita o permitida.

### 2.1.1 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones.

Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Variable Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02	
<b>Tipo de Programa</b>	Emisión Única de Valores de Fideicomiso denominados Valores de Fideicomiso.
<b>Tipo de Valores a Emitir</b>	Valores de Fideicomiso de Renta Variable.
<b>Moneda y Monto Total</b>	Seis Mil Doscientos Veinte Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$6,220,000,000.00).
<b>Valor Nominal</b>	Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 1,000.00).
<b>Cantidad de Valores</b>	Seis Millones Doscientos Veinte Mil (6,220,000).
<b>Número de Emisiones</b>	Emisión Única y sus ampliaciones.
<b>Vencimiento de los Valores</b>	Hasta quince (15) años a partir de la fecha de emisión del Programa de Emisiones de la Emisión Única.

<b>Inversión Mínima en el Mercado Primario</b>	Un (1) Valor de Fideicomiso.
<b>Representación de los Valores</b>	Desmaterializada, mediante anotaciones en cuenta y los mismos constarán en un acto auténtico para la Emisión Única.
<b>Depósito Centralizado de Valores, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores</b>	CEVALDOM, S.A.
<b>Período de Vigencia de la Emisión</b>	El período de vigencia de la Emisión Única comenzará en la fecha de inicio de la Emisión Única, definida como la fecha de inscripción del Fideicomiso y su Emisión Única en el Registro del Mercado de Valores, y culminará en un plazo que no podrá exceder los tres (3) años.
<b>Forma de Emisión de Valores</b>	Desmaterializada, mediante anotaciones en cuenta y los mismos constarán en un acto auténtico para la Emisión Única.
<b>Rendimiento de los Valores</b>	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 la definición de “Valores de Fideicomiso” contenida en el artículo primero (1 <sup>o</sup> ) del Acto Constitutivo de Fideicomiso y en el acápite 2.5.1 del presente Prospecto de Emisión.
<b>Pólizas de Seguro de los Inmuebles</b>	Conforme al Contrato de Administración que se adjunta al presente Prospecto de Emisión como Anexo VII, la Fiduciaria, a cargo y costo del Fideicomiso, previa instrucción del Fideicomitente, deberá contratar y mantener en vigencia adecuada las pólizas de seguros para cubrir como mínimo los riesgos de: (i) Incendios y Aliados sobre las Plazas Comerciales, incluyendo sus maquinarias y demás bienes y equipos; (ii) Daños y perjuicios (responsabilidad civil) que puedan resultar de reclamos hechos por Inquilinos, ocupantes o terceros; (iii) Interrupción de Negocios que deberán asegurar tanto al Fideicomiso como a la Administradora en todo lo relativo a las Plazas Comerciales.
<b>Precio de Colocación</b>	A ser determinada en el Aviso de Colocación.
<b>Precio de Colocación Primaria Garantizada para el Puesto de Bolsa</b>	A ser determinada en el Aviso de Colocación Primaria Garantizada correspondiente a la Emisión Única y sus ampliaciones.

### 2.1.2 Características Específicas de las Emisiones.

El Programa de Emisión contempla una Emisión Única a ser realizada en su totalidad en el primer período de colocación primaria o mediante ampliaciones sucesivas dentro de la vigencia del Programa.

### 2.1.3 Valor Nominal de los Valores.

El Valor Nominal de los Valores de Fideicomiso será de Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 1,000.00).



## 2.2 Metodología de Valoración de los Valores de Fideicomiso.

Los Valores de Fideicomiso emitidos por el Fideicomiso otorgan a los Tenedores que los adquieren un derecho o parte alícuota sobre el patrimonio del Fideicomiso. El valor de los Valores de Fideicomiso 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 del Fideicomiso.

El valor determinado por la Fiduciaria será publicado diariamente en su página web y 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 la demanda de los Valores de Fideicomiso negociados.

Adicionalmente, los activos del Fideicomiso se medirán en los estados de situación financiera del Fideicomiso de la siguiente manera:

- a) **Valor de los Activos Inmobiliarios:** El valor de los Activos Inmobiliarios será el que corresponda a la valoración vigente.
- b) **Otros activos:** La valoración de los demás activos del Fideicomiso será determinada según la manera de medición y/o contabilización que establezcan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El valor unitario de cada valor del fideicomiso calculado el día  $p$  corresponde al resultado de la fórmula siguiente:

$$Vvf_p = Vp_p \div Nvfe_p$$

Donde:

$Vvf_p$  : Valor unitario de los valores de fideicomiso el día  $p$ .

$Vp_p$  : Valor del patrimonio del fideicomiso el día  $p$  el cual resulta de restar los activos menos los pasivos del fideicomiso.

$Nvfe_p$  : Cantidad de valores respaldados por el fideicomiso.

## 2.3 Liquidación Anticipada del Fideicomiso.

El Fideicomiso podrá ser liquidado de manera anticipada por cualquiera de las causales establecidas en el artículo 145 de la Ley 249-17, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Valores y la no objeción de la SIMV. Dichas causales se encuentran enumeradas en la Sección 14 de este Prospecto de Emisión. La liquidación anticipada del Fideicomiso conllevaría la liquidación de los Valores de Fideicomiso.

Una vez colocados los Valores de Fideicomiso, el Fideicomitente o la Fiduciaria, no podrán solicitar la resolución del Acto Constitutivo de Fideicomiso, como tampoco se podrá declarar la nulidad total o parcial o revocatoria de la transferencia de dominio de los bienes o Activos Fideicomitidos.

Sin embargo, el Acto Constitutivo de Fideicomiso en su artículo 27.3 establece la posibilidad de liquidación anticipada del Fideicomiso sin necesidad de aprobación previa por parte de la Asamblea de Tenedores ni de la SIMV, y todos los activos del Fideicomiso serán restituidos al Fideicomitente únicamente si no existieren Valores de Fideicomiso emitidos en los casos siguientes: (i) antes de la colocación de una primera Emisión con cargo al Patrimonio Fideicomitado, o (ii) si luego de aprobado un Programa de Emisiones se venciere el plazo máximo para la colocación de la Emisión sin que se haya alcanzado el Objetivo Mínimo de Colocación.

07 ABR 2026

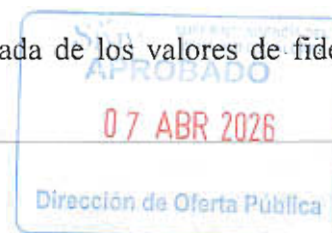
Dirección de Oferta Pública

En este último caso, la decisión del Fideicomitente de proceder con la liquidación anticipada debido al no cumplimiento del Objetivo Mínimo de Colocación deberá ser notificada como un Hecho Relevante, y se deberá informar al Representante de la Masa sobre la fecha en la que serán liquidados los Valores de Fideicomiso colocados, la cual no podrá exceder de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de notificación del Hecho Relevante.

Las disposiciones respecto a la liquidación anticipada de los Valores de Fideicomiso se encuentran en la Sección 27.4 del Acto Constitutivo de Fideicomiso. Dicha liquidación anticipada se contempla únicamente en caso de que no se obtenga el Objetivo Mínimo de Colocación a más tardar un (1) año a partir de la fecha de emisión de los valores colocados en el primer tramo realizado con cargo al Programa de Emisiones.

A modo de ejemplo de cómo se realizaría una potencial redención anticipada de los valores de fideicomiso, incluimos el siguiente cuadro:

Cantidad de Valores del Programa de Emisiones	Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	Porcentaje Colocado vs Total de Valores del Programa de Emisiones	Beneficios acumulados a la fecha de redención	Proporción de Beneficios a ser distribuida a Inversionistas	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso (*)
5,813,971	2,000,000	34.40%	DOP 158,325,972.00	DOP 54,464,134.37	DOP 1,027.23



*Nota: El Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta del valor de adquisición de los Valores de Fideicomiso (según se indique en el Aviso de Colocación), más la proporción que corresponda de los beneficios acumulados; a la fecha de redención.*

De igual forma, los métodos, estrategias y formas de liquidación se encuentran en la Sección 27.5 del Acto Constitutivo de Fideicomiso y el proceso de disposición del patrimonio fideicomitado en la Sección 27.6 de dicho documento. Adicionalmente, ver detalles en el acápite 14 del presente Prospecto de Emisión sobre Vigencia, Terminación y Liquidación del Fideicomiso de Oferta Pública.

(\*) A modo de ejemplo, el monto a pagar por cada valor de Fideicomiso se determina de la siguiente manera:

Cantidad de Valores del Programa de Emisiones	5,813,971	<b>A</b>
Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	2,000,000	<b>B</b>
Porcentaje Colocado vs total de Valores del Programa de Emisiones	34.40%	<b>C = (B/A)*100</b>
Beneficios acumulados a la fecha de redención	158,325,972.00	<b>D</b>
Proporción de Beneficios a ser distribuida a Inversionistas	54,464,134.37	<b>E = D*C</b>
Valor de Adquisición de los Valores de Fideicomiso	1,000.00	<b>F</b>
<b>Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso</b>	<b>1,027.23</b>	<b>G = F+(E/B)</b>

En virtud de que la primera colocación de valores contempla la colocación del 100% de los valores mediante un proceso de colocación primaria garantizada, se prevé alcanzar el objetivo mínimo de colocación.

## 2.4 Objetivo Mínimo de Colocación.

Para el presente Programa de Emisiones, el objetivo mínimo de colocación es de un cien por ciento (100%) de los Valores de Fideicomiso que componen el Programa de Emisión. En tal virtud, en la medida en que dicho objetivo no sea alcanzado, el Fideicomitente podrá instruir a la Fiduciaria la liquidación anticipada de los Valores de Fideicomiso que hayan sido colocados conforme se indica en la Sección 2.3 de este Prospecto de Emisión, sin responsabilidad alguna para ninguna de las partes involucradas en este proceso.

Hasta el momento en que se logre el Objetivo Mínimo de Colocación, el cual podrá durar hasta un (1) año desde el inicio del Programa de Emisiones, contados a partir de la primera colocación, no será realizado ningún pago de beneficios, rendimientos, utilidades o remuneración alguna en provecho de los Tenedores de Valores.

Adicionalmente, hasta el momento en que se logre el objetivo mínimo de colocación, los fondos recibidos de la colocación de los Valores de Fideicomiso permanecerán en el Patrimonio del Fideicomiso no pudiendo ser dispuesto por el Fideicomitente.

**Destacamos que si no se lograra el Objetivo Mínimo de Colocación en un plazo de hasta un (1) año, contado a partir de la fecha de emisión de la primera colocación realizada con cargo al Programa de Emisiones, el Fideicomitente podrá instruir a Fiduciaria Reservas, que actuando en representación y por cuenta del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 y con cargo al Patrimonio Fideicomitado de dicho Fideicomiso proceda a liquidar anticipadamente el monto total colocado de la Emisión vigente, sin perjuicio de cualesquiera otros derechos de liquidación anticipada que sean previstos en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente.**

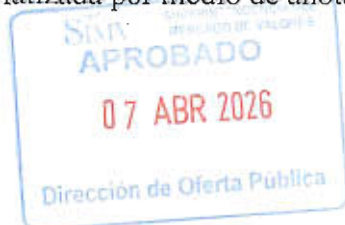
Para realizar dicho pago anticipado, la Fiduciaria Reservas deberá informarlo como un Hecho Relevante, y deberá notificarlo a los Tenedores de Valores, al Agente de Pago y al Representante de los Tenedores de Valores con un mínimo de sesenta (60) días calendario previos a la fecha del pago anticipado. El pago será realizado a través de CEVALDOM.

## 2.5 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas.

Todos los valores emitidos y suscritos a partir de este Programa de Emisiones estarán representados de manera desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta y los mismos constarán en un acto auténtico para la Emisión Única.

El acto auténtico estará firmado por el señor Andrés Arnaldo Vander Horst Álvarez, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de Fiduciaria Reservas, S.A., y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, en la cual la Fiduciaria hará constar los denominados Valores de Fideicomiso sujetos al sistema de anotación en cuenta.

El Agente Estructurador depositará el original del acto auténtico en CEVALDOM para su custodia. Adicionalmente, compulsas notarizadas del Acto Auténtico correspondiente a la Emisión Única estarán depositadas en la SIMV para fines de inscripción en el Registro del Mercado de Valores, en la BVRD y en CEVALDOM, S.A. en donde cada Emisión Única y sus ampliaciones estará representada de manera desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con el artículo 79 de la Ley No. 249-17.



### 2.5.1 Periodicidad en el pago del rendimiento de los Valores de Fideicomiso.

Al tratarse de un fideicomiso de renta variable, en caso de que se genere algún rendimiento, la periodicidad del pago será de manera trimestral, siendo los trimestres 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, el cual se informará en los Avisos de Colocación correspondientes y en los prospectos simplificados.

Las distribuciones de rendimientos iniciarán a partir de la colocación del cien por ciento (100%) de los valores, es decir, una vez se cumpla el Objetivo Mínimo de Colocación. Esto quiere decir que hasta tanto no exista el cien por ciento (100%) de los valores colocados no se puede iniciar la distribución de rendimiento. En el caso de que la fecha en que se complete un período no exista en el calendario del respectivo mes, se tomará como fecha de vencimiento de ese período el último día calendario del mes que se trate. Si la fecha de pago resulta ser un día no hábil el mismo será realizado al día hábil siguiente.

Para el cálculo de los beneficios se tomarán como base de cálculo tres (3) meses calendario completos. Sin embargo, dada la naturaleza del Fideicomiso, el primer pago de beneficio podrá diferir en cuanto al tiempo de acumulación de los beneficios ya que podrá contar con rendimientos acumulados por un período menor a tres (3) meses. En tal sentido, en este caso se tomarán en cuenta para el cálculo de los beneficios desde la fecha de la emisión en cuestión hasta el día del cierre del trimestre aplicable. Ejemplo: Si la colocación de los valores se realiza en fecha 25 de febrero, el pago para ese trimestre incluye exclusivamente los días del 25 de febrero hasta el 31 de marzo, y el pago se realizará dentro del plazo establecido para el pago de los rendimientos (la fecha de pago de los rendimientos será de hasta diez (10) días hábiles posteriores al cierre del período).

Estos Valores ofertados no generan una renta fija, por lo tanto, el retorno de la inversión es variable dependiendo exclusivamente de los beneficios generados por el Fideicomiso, excluyendo los efectos contables asociados a la valoración de los activos del Fideicomiso hasta la liquidación del Fideicomiso.

Los rendimientos antes mencionados serán distribuidos y pagados siempre y cuando exista disponibilidad en el patrimonio del Fideicomiso, y una vez se encuentre cubierto el Fondo de Reservas de Gastos Operativos que se indica en la Sección 2.5.2 (ver más detalle sobre la conformación del Fondo de Reservas de Gastos Operativos en la Sección 2.5.2). La fecha de pago de los rendimientos será de hasta diez (10) días hábiles posteriores al cierre del período.

El mismo será dado por el resultado de dividir equitativamente las ganancias y/o beneficios netos del fideicomiso entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso, tal y como se muestra en el siguiente ejercicio:

#### Estado de Resultados

Mas:	<b>Ingresos operativos:</b>
	Ingresos por alquiler
	Ingresos por Publicidad
	<u>Ingresos por Mantenimiento</u>
	<b>Total ingresos operativos</b>
Menos:	<b>Costos y Gastos operativos:</b>
	Administración Fiduciaria
	Gastos de Administración
	Calificación de Riesgo



Valoración  
 Cevaldom-Mantenimiento Emisión  
 Cevaldom- Agente de Pagos  
 Auditor Externo Fideicomiso  
 Representante de los Tenedores  
 Publicidad y Mercadeo  
 Energía  
 Gastos Legales  
 Seguros  
 Materiales y Suministros  
 Servicios Contratados  
 Reparaciones  
 Mantenimientos  
 Servicios de Comunicaciones  
 Servicios de Agua y Basura  
 Otros gastos inherentes a la operación  


---

**Total gastos operativos**


---

Beneficio (pérdida operacional del período)

Más (menos): **Ingresos (costos) financieros:**

Ingresos financieros

Costos financieros (amortización de costos del Programa de Emisiones)

---

**Total ingresos (costos) financieros netos**

---

**Beneficio (pérdida) neta del período**

---



A continuación, un ejemplo del cálculo de las utilidades y/o rendimientos asumiendo que el pago se determine de manera trimestral:

### Estado de Resultados

Más:		Enero	Febrero	Marzo	Total acumulado Enero-marzo
	<b>Ingresos operativos:</b>				
	Ingresos por alquiler	33,236,550	31,574,722	34,898,377	99,709,649
	Ingresos por Publicidad	1,525,154	1,448,896	1,601,411	4,575,461
	Ingresos por Mantenimiento	7,118,017	6,762,116	7,473,918	21,354,051
	<b>Total ingresos operativos</b>	<b>41,879,721</b>	<b>39,785,734</b>	<b>43,973,706</b>	<b>125,639,161</b>
Menos:	<b>Costos y Gastos operativos:</b>				
	Administración Fiduciaria	1,365,000	1,365,000	1,365,000	4,095,000
	Gastos de Administración	2,684,369	2,550,150	2,818,587	8,053,106
	Calificación de Riesgo	94,668	89,935	99,401	284,004
	Valoración	104,580	99,341	109,809	313,730
	Cevaldom-Mantenimiento Emisión	7,280	6,916	7,644	21,840
	Cevaldom- Agente de Pagos	24,023	22,822	25,224	72,069
	Auditor Externo Fideicomiso	63,112	59,956	66,268	189,336
	Representante de los Tenedores	30,342	28,825	31,859	91,026
	Publicidad y Mercadeo	677,712	643,826	711,597	2,033,135
	Energía	338,856	321,913	355,799	1,016,568
	Gastos Legales	67,771	64,383	71,160	203,314
	Seguros	1,016,568	965,739	1,067,396	3,049,703
	Materiales y Suministros	271,085	257,530	284,639	813,254
	Servicios Contratados	1,879,972	1,785,974	1,973,971	5,639,917
	Reparaciones	609,941	579,444	640,438	1,829,823
	Mantenimientos	745,483	708,209	782,757	2,236,449
	Servicios de Comunicaciones	17,621	16,739	18,502	52,862
	Servicios de Agua y Basura	135,542	128,765	142,319	406,626
	Otros gastos inherentes a la operación	1,016,568	965,749	1,067,396	3,049,713
	<b>Total gastos operativos</b>	<b>11,150,493</b>	<b>10,661,216</b>	<b>11,639,766</b>	<b>33,451,475</b>
	<b>Beneficio (pérdida operacional del período)</b>	<b>30,729,228</b>	<b>29,124,518</b>	<b>32,333,940</b>	<b>92,187,686</b>
Más (menos):	<b>Ingresos (costos) financieros:</b>				
	Ingreoss financieros	223,366	212,197	234,534	670,097
	Costos financieros (amortización de costos del Programa de Emisiones)	(602,846)	(602,846)	(602,846)	(1,808,538)
	<b>Total ingresos (costos) financieros netos</b>	<b>(379,480)</b>	<b>(390,649)</b>	<b>(368,312)</b>	<b>(1,138,441)</b>
	<b>Beneficio (pérdida) neta del período</b>	<b>30,349,748</b>	<b>28,733,869</b>	<b>31,965,628</b>	<b>91,049,245</b>

Donde se considera los siguientes asuntos:

- **Amortización costos relativos al Programa de Emisiones:** Honorarios profesionales por pagar, incluyendo el costo por auditoría externa de los estados financieros del fideicomiso, la calificación de riesgo, la Valoración, remuneración del Tasador Independiente, remuneración al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, entre otros servicios contratados requeridos para dar cumplimiento a la normativa del mercado de valores vigente a la fecha. Estos gastos cargados al patrimonio serán listados en el presupuesto del fideicomiso. Adicionalmente, incluye la amortización de los honorarios de estructuración y colocación del programa de emisiones.
- **Otros gastos:** Otros pasivos por pagar (incluye cualquier otro pasivo cargado al Patrimonio separado, conforme las disposiciones establecidas en este Prospecto de Emisión y el Acto Constitutivo, como por ejemplo el gasto que ocasione la convocatoria a asamblea de tenedores de valores de fideicomiso, entre otros). Los mismos serán listados en el presupuesto del fideicomiso.

A modo de ejemplo de cómo se realizaría una distribución del rendimiento trimestral (ejemplo indicado previamente) de los valores de fideicomiso incluimos el siguiente cuadro:

Cantidad de Valores Respaldados por el Patrimonio del Fideicomiso	Utilidad neta Trimestre Enero - Marzo	Monto a pagar por cada valor de Fideicomiso*
6,220,000	91,049,245	14.64

(\*) El Monto a Pagar por cada valor de Fideicomiso es el resultado de dividir la Utilidad Neta del Trimestre entre el número de valores de fideicomiso respaldados por el Patrimonio del Fideicomiso.

(\*) Los rendimientos antes mencionados serán pagados siempre y cuando exista disponibilidad en el patrimonio del Fideicomiso y una vez se encuentre cubierto el Fondo de Reservas de Gastos Operativos que se indica en la Sección 2.5.2 (ver más detalle sobre la conformación del Fondo de Reservas de Gastos Operativos en la sección 2.5.2). Sin embargo, durante el periodo de conformación del Fondo de Reservas de Gastos Operativos, se permitirá el pago de los rendimientos tal y como se describe en la Sección 2.5.2.

*Nota: Estos montos no representan necesariamente el rendimiento actual ni la periodicidad del pago de los rendimientos de los valores del fideicomiso. Estos montos solo están plasmados con el propósito exclusivo de ejemplo de ilustración.*

### 2.5.2 Fondo de Reservas de Gastos Operativos.

El Fondo de Reservas de Gastos Operativos se conformará de manera gradual durante los primeros doce (12) meses a partir de la fecha de la emisión de los valores colocados en el primer tramo, con los fondos provenientes de cualesquiera ingresos del Fideicomiso, excepto los que resulten de la colocación de los Valores de Fideicomiso. Dicha conformación gradual del Fondo de Reservas de Gastos Operativos se realizará mediante aportes mensuales equivalentes a una doceava ( $1/12$ ) parte mensual del importe total a ser constituido. Dichos aportes deberán efectuarse, dentro de los primeros 20 días hábiles de cada mes. En caso de que, durante el período de conformación inicial, entre en vigencia el nuevo Presupuesto de Gastos Operativos, el monto objetivo del Fondo de Reservas se recalculará conforme al nuevo presupuesto, manteniéndose el mecanismo de doceavas ( $1/12$ ) partes mensuales hasta completar el monto correspondiente.



Para cada año calendario subsecuente, el monto del Fondo de Reservas de Gastos Operativos se ajustará gradualmente durante un período de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del Presupuesto de Gastos Operativos correspondiente a cada año. Si surgen modificaciones a dicho presupuesto, deberá actualizarse el monto del Fondo de Reservas de Gastos Operativos de manera inmediata según lo permitan los flujos del Fideicomiso, pero en ningún caso en un período superior a seis (6) meses. Dicho ajuste se realizará mediante el aporte de una sexta ( $1/6$ ) parte mensual del monto correspondiente.

Dicho Fondo de Reservas de Gastos Operativos se conformará con el equivalente a un veinticinco por ciento (25%) del total de Gastos Operativos anuales presupuestados, excluyendo gastos de amortización, depreciación y cualesquiera otros gastos no monetarios. La Fiduciaria podrá hacer uso de dichos fondos para cubrir cualesquiera gastos del Fideicomiso y podrá invertirlos en instrumentos de alta liquidez conforme a la Política de Inversión del Fideicomiso. En caso de que se tenga que hacer uso de dichos fondos para asumir cualquier gasto relacionado con el Fideicomiso, la Fiduciaria con cargo al Patrimonio Fideicomitado deberá reponer los montos que hayan sido utilizados hasta alcanzar el equivalente anteriormente citado en un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario.

En caso de insuficiencia de fondos en el Patrimonio Fideicomitado para materializar la reposición anteriormente indicada, la Fiduciaria deberá presentar a la Asamblea de Tenedores dicho evento, con el fin de que dicha Asamblea se pronuncie con relación al mecanismo a ser utilizado para reponer este Fondo de Reservas de Gastos Operativos o se tome la decisión de una Liquidación Anticipada de Fideicomiso.

En caso de que el Fondo de Reservas de Gastos Operativos genere ingresos por intereses, estos podrán ser utilizados para cubrir los Gastos Operativos del Fideicomiso o para la conformación de dicho Fondo de Reservas de Gastos Operativos de conformidad con el mecanismo indicado anteriormente. Adicionalmente, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable tiene la obligación de supervisión del Fondo de Reservas de Gastos Operativos. Dentro del plazo de 5 días hábiles se deberá notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores lo siguiente sobre el Fondo de Reservas de Gastos Operativos: (i) cuando sea aperturada la cuenta bancaria y se complete el monto del fondo, remitiendo el balance de la cuenta y el presupuesto aprobado en base al cual se constituye la reserva; (ii) cuando se haga uso de dicho fondo; (iii) cuando se reponga dicho fondo; y (iv) cuando se complete el ajuste del monto del Fondo de Reservas de Gastos Operativos correspondiente a cada año calendario subsecuente, remitiendo igualmente el balance de la cuenta y el presupuesto aprobado vigente. Asimismo, la Fiduciaria deberá remitir mensualmente a la Superintendencia del Mercado de Valores el balance de la cuenta del Fondo de Reservas de Gastos Operativos.

### 2.5.3 Convertibilidad.

La opción de convertibilidad no aplica para el presente Programa de Emisiones, por lo que los Valores de Fideicomiso de Renta Variable no serán canjeados por valores de renta fija ni serán convertibles en otros tipos de valores, instrumentos o monedas ni pueden ser incorporados en otros tipos de valores o instrumentos.

### 2.5.4 Modo de Transmisión.

La transferencia de la titularidad de los Valores de Fideicomiso se hará mediante anotaciones en cuenta a través de transferencias contables en CEVALDOM.

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

Por la razón de ofrecer una alternativa de inversión al mercado, así como poseer ~~un amplio espectro de~~ los potenciales inversionistas, los Valores de Fideicomiso de Renta Variable objeto del presente Programa de Emisiones podrán ser ofrecidos al público general, personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.



## 2.6.1 Colocación y Negociación de los Valores de Fideicomiso.

- **Mercado Primario**

La Emisión Única y sus ampliaciones que componen el presente Programa de Emisiones se inscribirán en la BVRD para su colocación en el mercado primario.

De acuerdo al literal a) del artículo 63 de la norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, el Período de Vigencia para el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso es de hasta tres (3) años. El Período de Vigencia comenzará en la fecha de inscripción del Programa en el Registro del Mercado de Valores. El Período de Colocación Primaria de la Emisión Única, dirigida al público en general, debe estar comprendido dentro del Período de Vigencia del mismo y no podrá exceder los quince (15) días hábiles contados desde la fecha de inicio del período de colocación de la emisión o de cada ampliación, según corresponda.

La Emisión Única y sus ampliaciones que componen el presente Programa de Emisiones serán destinadas al público en general bajo una colocación primaria garantizada. Al cierre del período de colocación, los Valores de Fideicomiso no suscritos serán adjudicados a los Agentes Colocadores.

La Emisión Única y sus ampliaciones requerirán 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 una o más Emisiones a ser generada a partir de un Programa de Emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la SIMV mediante normas de carácter general. El Aviso de Colocación Primaria contendrá las características de la Emisión Única y sus ampliaciones, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la respectiva colocación primaria, la modalidad de colocación y cualquier otra información que establezca mediante norma de carácter general.

La colocación primaria garantizada es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o a unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, que establece el compromiso del agente de suscribir al precio de colocación, el remanente de los valores de la emisión que no hayan sido suscritos por terceros.

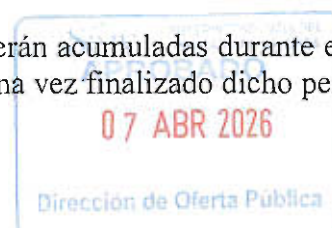
Lo indicado en la presente sección podrá ser modificado en virtud de cambios en las reglas de negociación y manuales de la BVRD.

- **Período de Suscripción Primaria para el Público en General.**

Los potenciales inversionistas deberán dirigirse a las oficinas de los Agentes Colocadores, a fin de completar los formularios y documentos que al efecto requieran los mismos, relativos a las aperturas de sus cuentas.

El público en general podrá presentar su Orden de Suscripción a través de Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., a partir de la fecha de Inicio de Colocación y hasta la Fecha de Finalización de la Colocación en el horario establecido por los Agentes Colocadores, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación.

Las Órdenes de Suscripción presentadas ante los Agentes Colocadores serán acumuladas durante el Período de Colocación. La adjudicación de los Valores de Fideicomiso se realizará una vez finalizado dicho período.



Para ello, los Agentes Colocadores 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 de la Emisión correspondiente, según el horario determinado por la BVRD.

Si la suma de todas las órdenes recibidas por parte de los Agentes Colocadores supera el monto total pendiente por colocar de la emisión, la BVRD realizarán un prorrateo de las órdenes a través de su sistema de negociación y posteriormente se procederá con la adjudicación de las órdenes.

Los Agentes Colocadores deben de velar por conocer y cumplir las disposiciones emitidas por la SIMV y la BVRD, respecto al procedimiento a seguir en la suscripción de valores en el mercado primario. Para la Emisión Única y sus ampliaciones que componen el presente Programa de Emisiones no habrá un monto máximo por inversionista.

Los Agentes Colocadores, Inversiones & Reservas, S.A. - Puesto de Bolsa y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., deberán verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD. Las órdenes de suscripción que no se liquiden por falta de provisión de fondos por parte de los inversionistas pasarán a formar parte del monto no suscrito de la emisión en cuestión, siempre y cuando se encuentren dentro del período de colocación.

A cada uno de los Inversionistas que haya presentado órdenes de conformidad a lo establecido en este Prospecto de Emisión, se le 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, S.A. - Puesto de Bolsa y/o Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., 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 orden es que el inversionista según su perfil de inversionista no puede asumir el riesgo de los valores que se le ofrece.

El Agente Colocador bajo la modalidad de colocación primaria garantizada, asegura o garantiza al oferente de los valores la colocación total o parcial de los mismos dentro del periodo de colocación primaria estipulado, con el compromiso de adquirir el remanente de los valores de fideicomiso no colocado en dicho plazo.

- **Mecanismo de Compra de los Valores de Fideicomiso bajo la modalidad de Colocación Garantizada.**

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.

07 ABR 2026

Debido a que la colocación de los valores será garantizada, existirá primeramente un mercado primario para dicha colocación, por lo que se publicará un aviso de colocación para dar de conocimiento de dicha emisión. Los valores podrán ser tranzados libremente en mercado secundario a partir del día hábil siguiente a la fecha de finalización del periodo de colocación de cada tramo a colocar adquiridos por terceros y por los Agentes Colocadores Inversiones & Reservas, S. A y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A.

- **Mercado Secundario.**

El Mercado Secundario iniciará a partir del día hábil siguiente a la fecha de finalización del período de colocación de cada tramo. La Fiduciaria deberá notificarlo a la SIMV como Hecho Relevante.

Fiduciaria Reservas, actuando en representación y por cuenta del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 informará como Hecho Relevante a la SIMV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso, comparándolo con el monto de la Emisión Única y sus ampliaciones, 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 de la Fiduciaria Reservas ([www.fiduciariareservas.com](http://www.fiduciariareservas.com)) y de la SIMV ([www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)).

El inversionista interesado en vender sus valores en el mercado secundario a través de la BVRD (mecanismo centralizado de negociación), puede acudir a cualquier intermediario de valores autorizado por la SIMV a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD y según horario que ésta determine. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIMV.

En caso de que un potencial inversionista deposite en un intermediario de valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de transacción 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.

Lo indicado en la presente sección podrá ser modificado en virtud de cambios en las reglas de negociación y manuales de la BVRD.

- **Circulación de los Valores.**

La cesión o transferencia de los Valores de Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Variable, dado su carácter desmaterializado y estar depositados en CEVALDOM, S.A. se hará mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere.

Fiduciaria Reservas, actuando en representación y por cuenta del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, reconoce que la SIMV puede suspender en cualquier momento la circulación de los valores.

Los valores de este Programa de Emisiones no tienen restricciones a su libre transmisión.

- **Requisitos y Condiciones.**

Fiduciaria Reservas, actuando en representación y por cuenta del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, hace constar que conoce los requisitos y condiciones exigidas para la admisión, permanencia y exclusión de los Valores que rigen en la BVRD, según la legislación vigente y los requerimientos de sus Organismos Supervisores, de igual forma, acepta cumplir dichos requerimientos en lo que se refiere a la negociación de dichos Valores.



## 2.6.2 Información sobre la Colocación y Adjudicación de los Valores Objeto de Oferta Pública.

El proceso de colocación es la ejecución sistemática y organizada de las actividades de promoción, oferta, liquidación y entrega de los valores que conforman una emisión, con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario de valores, a un precio de colocación en un periodo de tiempo predeterminado.

Las emisiones del Programa de Emisiones objeto del presente Prospecto de Emisión, se llevarán a cabo mediante una colocación primaria garantizada, que consiste en la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, que establece el compromiso del Agente Colocador de suscribir al precio de colocación, el remanente de los valores de la Emisión Única que no sean suscritos por terceros.

## 2.7 Precio de Suscripción Primaria.

A determinar en el Prospecto Definitivo, en el Aviso de Colocación Única y en el Prospecto Simplificado correspondientes.

Para la Primera Emisión el precio de cada valor de los valores de Fideicomiso será de DOP841.00.

## 2.8 Tipo de Colocación.

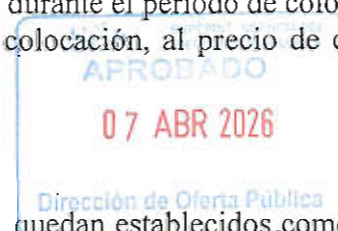
El Programa de Emisiones objeto del presente Prospecto de Emisión se colocará mediante el mecanismo de “Colocación Garantizada”. Este esquema de colocación se rige por las reglas del contrato de comisión conforme al Reglamento R-CNMV-2019-21-MV, que establece el compromiso del agente (en este caso, los Agentes Colocadores Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A.) de suscribir al precio de colocación, la totalidad del remanente de los valores que no sean suscritos por terceros. La suscripción del remanente se realizará dentro del período de colocación. .

Los agentes colocadores aceptan realizar la Colocación Primaria Garantizada de la Emisión Única del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, al Precio de Colocación, en la Fecha de Colocación. En tal sentido, los agentes colocadores se comprometen con el Emisor a ofertar al público en general los Valores de Fideicomiso que se emitirán con cargo al FIDEICOMISO durante el período de colocación, y a su vez se obligan a suscribir, en la fecha de vencimiento del período de colocación, al precio de colocación, la totalidad del remanente de los valores no suscritos de la emisión.

## 2.9 Colocación por Intermediarios.

Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., quedan establecidos como los Agentes Colocadores del presente Programa de Emisiones. Para la colocación de la Emisión Única, los Agentes Colocadores han suscrito un contrato de colocación primaria garantizada con Fiduciaria Reservas en representación del Fideicomiso.

Fiduciaria Reservas actuando como vocera y por cuenta del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, será la responsable de que la información que se difunda como parte de las actividades publicitarias corresponda con la inscrita en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la SIMV. Fiduciaria Reservas y los Agentes Colocadores, deberán remitir copia a la SIMV de toda publicidad realizada para fines de su inscripción en el Registro. El contenido que no figure en el presente Prospecto de Emisión o que proporcione una visión del Programa de Emisiones distinta no podrá ser difundida con fines promocionales.



## **2.10 Entidades que aseguran la Colocación de los Valores.**

Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., se comprometen mediante contrato a colocar bajo modalidad de colocación garantizada (es decir, suscribir al precio de colocación, la totalidad del remanente de los valores que no sean suscriptos por terceros) la Emisión Única que se informa en el presente Prospecto de Emisión.

## **2.11 Criterios y Procedimientos adoptados por Fiduciaria Reservas en representación del Fideicomiso de Oferta Pública y la entidad responsable de la Colocación.**

Queda entendido entre Fiduciaria Reservas, S.A., e Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., quienes así lo declararon expresamente en el contrato de colocación, que Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., asumen formal y expresamente el compromiso de adquirir la totalidad del remanente de los valores que conforman la emisión única que no sean suscritos por terceros.

Para más información sobre las responsabilidades y funciones de Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., como Agentes Colocadores, ver Acápite 1.5 del presente Prospecto de Emisión. En la SIMV reposan los Contratos de Colocación entre los Agentes Colocadores y Fiduciaria Reservas donde se detallan los criterios y procedimientos adoptados entre el Emisor y los Agentes Colocadores.

## **2.12 Técnicas de Prorratio.**

Las técnicas de prorratio descritas en el numeral 2.6.1 del presente Prospecto de Emisión.

## **2.13 Fecha o Período de Apertura de la Suscripción o Adquisición.**

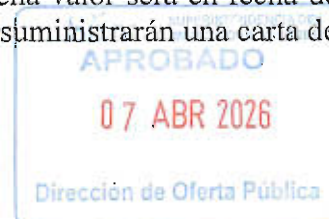
El Período de Vigencia para el Programa de Renta Variable no podrá exceder los tres (3) años. Dicho período comenzará en la fecha de inscripción del Programa en el Registro del Mercado de Valores, y culminará en la fecha de expiración del programa que se establezca en el presente Prospecto de Emisión.

Para la Emisión Única y ampliaciones del presente Programa de Emisiones se informará mediante aviso de colocación primaria garantizada las fechas de inicio y finalización del periodo de colocación primaria y la fecha de inicio del mercado secundario de los mismos.

## **2.14 Formas y Fechas de Hacer Efectivo el Desembolso de la Suscripción.**

Los desembolsos de los fondos en la colocación garantizada serán conforme a las disposiciones establecidas en el Aviso de Colocación Primaria y en el contrato para la colocación primaria garantizada suscrito entre la Fiduciaria y los Agentes Colocadores. Cuando Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. decidan vender los valores en el mercado secundario que hayan suscrito, los desembolsos de los fondos por parte del inversionista interesado en materializar la suscripción de valores podrán ser realizado mediante transferencia a cuenta.

Para la Emisión Única y sus ampliaciones la fecha de suscripción o fecha valor será en fecha de hasta T + 3. Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., suministrarán una carta de confirmación donde se valida que la inversión fue liquidada por CEVALDOM.



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

De acuerdo al artículo 230 de la Ley 249-17, los tenedores de valores de oferta pública de una misma emisión estarán agrupados en masa con personalidad jurídica de carácter civil, para la defensa de sus intereses comunes, en una asamblea que tendrá un representante designado. En tal sentido, el Representante de Tenedores de Valores es quien actúa en representación de los tenedores de valores emitidos dentro de un proceso de una oferta pública de valores de fideicomiso.

Será obligatorio el nombramiento y existencia del Representante de Tenedores de Valores. De acuerdo al artículo 237 de la Ley 249-17, son derechos de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, según corresponda:

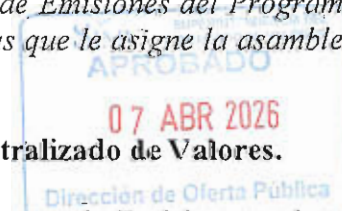
- 1) *“Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en los respectivos contratos, en el reglamento de emisión, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores.*
- 2) *Participar con voz y voto en las asambleas de tenedores de valores,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

En ningún caso los tenedores serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la entidad fiduciaria o el fideicomitente, según corresponda. Adicionalmente, acorde al artículo 95 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, el Representante de Valores de Fideicomiso denominados Valores de Fideicomiso tendrá las siguientes obligaciones, en adición a lo dispuesto en el Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso denominados Valores De Fideicomiso de Renta Variable y en las normativas vigentes del mercado de valores:

- a) *“Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso;*
- b) *Representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente al fiduciario o a terceros, cuando corresponda;*
- c) *Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz, pero sin voto;*
- d) *Solicitar al fiduciario los informes que considere necesarios respecto al fideicomiso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del fideicomiso;*
- e) *Las demás funciones que se establezcan en el Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso y el prospecto de emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores”.*

## 2.16 Servicios Financieros del Programa de Emisiones y de Depósito Centralizado de Valores.

Los Servicios Financieros y de Depósito Centralizado de Valores del Programa de Emisiones, tales como el procesamiento de todos los pagos que deban realizarse por motivo de los rendimientos, así como los pagos del



valor de Fideicomiso al momento de la liquidación de los valores serán realizados por CEVALDOM. Las generales de CEVALDOM se detallan a continuación:



CEVALDOM, S.A.  
 No. de Registro SIMV: SVDCV-001  
 Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86 esquina Freddy Prestol Castillo,  
 Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, Santo Domingo de  
 Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.  
 Teléfono No. (809) 227-0100 – Fax No. (809) 562-2479

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, Fiduciaria Reservas es vinculada al Banco de Reservas de la República Dominicana - Banco Múltiple, el cual posee una participación accionaria en CEVALDOM equivalente a un treinta por ciento (30%).

Fiduciaria Reservas y el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 reconocen que CEVALDOM es única y exclusivamente una entidad que presta sus servicios de Depósito Centralizado de Valores y como Agente de Pago. CEVALDOM no será responsable por cualquier incumplimiento del Emisor frente a los Tenedores de Valores de Fideicomisos ni responderá por cualquier incumplimiento de los inversionistas frente a Fiduciaria Reservas, tanto por cuenta propia como por su representación del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02.

## 2.17 Régimen Tributario de los Valores y del Fideicomiso.

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

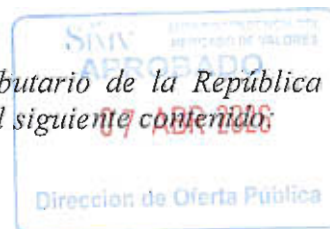
**Este resumen se basa en leyes, normas, reglamentos, circulares y decisiones vigentes en República Dominicana al momento de la publicación de este Prospecto de Emisión y que están sujetos a cambios por los Poderes del Estado y las autoridades competentes. Todo potencial inversionista es responsable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

El actual régimen fiscal de los valores de oferta pública aplicable a personas físicas y personas jurídicas no domiciliadas en el país viene dado por una combinación de los artículos 6, 7 y 12 de la Ley para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible 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 Tributario, 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 solo 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 a veinticinco por cientos (25%) de su renta neta gravable.

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

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

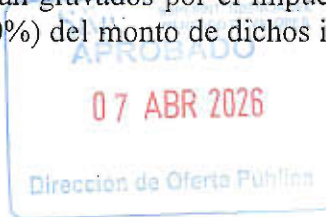
**Párrafo IV.** El Ministerio de Hacienda, en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), regulará las distintas modalidades de intereses, entendido como cualquier cesión a terceros de capitales propios.

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

“**Artículo 12:** Se derogan las siguientes disposiciones: el literal s) del Artículo 299 del Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones; el Artículo 18 de la Ley No. 92-04, sobre intermediación Financiera, de fecha 7 de enero de 2004; el Artículo 9 de la Ley No. 6-06, de fecha 20 de enero de 2006, sobre Crédito Público; los artículos 122, 123 y 124 de la Ley No. 249-17, sobre Mercado de Valores, de fecha 8 de mayo de 2000, y el Párrafo I del Artículo 24 de la Ley No. 6-04, de/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 balsas de valores y aprobados por la Superintendencia de Valores, previa 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. Y, 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 domiciliados en el país pagarán el veintinueve (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 exenta expresamente de este impuesto;*

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

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

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

El artículo 329 de la Ley 249-17, establece que los rendimientos y las transacciones realizadas en el mercado de valores se encuentran sujetas al régimen ordinario de tributación establecido en el Código Tributario, salvo las excepciones contenidas en la Ley 249-17. De conformidad con el artículo 331 de la Ley 249-17, modificado por la Ley No. 163-21 de fomento a la colocación y comercialización de valores de oferta pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana:



*"Artículo 331.- Impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas. Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular no están sujetas al pago del impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario."*

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".*

En el capítulo II de la Ley 163-21, se establece lo siguiente:

*"Artículo 5.- Exención de impuestos al aumento de capital. El aumento de capital que realicen las sociedades cotizadas, mediante oferta pública de acciones, durante los tres años contados a partir de la entrada en vigencia de esta ley, estará exento de impuesto.*

*Artículo 6.- Retención de impuestos. Los montos que sean percibidos o devengados por un vendedor de acciones inscritas en el Registro del Mercado de Valores, las cuales se suscriban o negocien en el mercado de valores y que sean parte de una oferta pública, no estarán sujetos a ninguna retención por concepto de impuesto sobre la ganancia de capital en dichas operaciones y cualquier ganancia de capital que se produzca, deberá ser reportada por el vendedor en su declaración jurada anual de impuestos.*

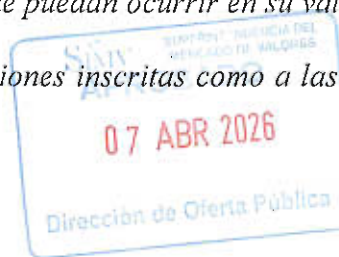
*Párrafo.- Para los fines de facilitar la eventual fiscalización de las operaciones establecidas en este artículo, los puestos de bolsa, las bolsas de valores y los depósitos centralizados de valores, estarán obligados a remitir a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), las informaciones concernientes a las operaciones que involucren la compra y venta de acciones, con la frecuencia y en los formatos que ésta establezca.*

*Artículo 7.- Tasa de impuesto a la ganancia de capital. La tasa del impuesto sobre las ganancias de capital al vendedor de acciones inscritas en el Registro del Mercado de Valores, que se suscriban o negocien en el mercado de valores y sean partes de una oferta pública, será del quince por ciento exclusivamente durante un plazo de tres años, contados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.*

*Párrafo.- Una vez transcurrido dicho plazo, las ganancias de capital serán gravadas con la tasa de impuesto establecida por el Código Tributario vigente.*

*Artículo 8.- Efecto neutro fiscal. El impuesto sobre la renta por concepto de ganancia de capital, se generará al momento de la venta de las acciones, nunca mientras las acciones permanezcan en manos del mismo titular, independientemente de las variaciones que puedan ocurrir en su valor de mercado.*

*Párrafo.- Este efecto neutro fiscal aplicará tanto a las acciones inscritas como a las no inscritas en el Registro del Mercado de Valores".*



Adicionalmente, la Dirección General de Impuestos Internos de la República Dominicana puso en efecto la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso 01-2015, modificada por la Norma General 001-2016. 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 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.

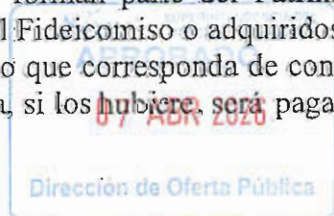
**Párrafo V.** En caso de disolución del fideicomiso o transferencia de activos previstos en el contrato de fideicomiso a beneficiarios o fideicomisarios que no fueron fideicomitentes, se consideraran beneficios el total de los activos recibidos”.

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 de Emisión. 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 de Emisión 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.

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

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, según aplique.



Adicionalmente la Norma General sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso No. 01-2015, modificada por la Norma General 001-2016, 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.

La antes mencionada norma establece, entre otros, los siguientes requerimientos para la Fiduciaria y el Fideicomiso:

**“Artículo 4: Requisitos de Inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes para las entidades de objeto exclusivo.** Las sociedades anónimas que deseen actuar como fiduciarias conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley Núm. 189-11, deben solicitar su inscripción en el RNC ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) como entidad con objeto único y exclusivo de la administración de fideicomiso.

**Párrafo I.** La fiduciaria deberá completar y remitir el formulario de inscripción al RNC junto a las informaciones establecidas en el párrafo I del Artículo 9 del Reglamento Núm. 95-12 sobre Fideicomisos.

**Párrafo II.** Las fiduciarias de objeto exclusivo que pertenezcan o presten sus servicios a una entidad de intermediación financiera o a un Grupo Financiero, adicionalmente deberán remitir a la DGII la autorización de la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 5: Deberes de las personas jurídicas autorizadas a fungir como Fiduciarias.** Las entidades autorizadas a fungir como fiduciarias por la Superintendencia del Mercado de Valores y la Superintendencia de Bancos deberán depositar ante la DGII los siguientes documentos:

- a) Autorización de la entidad supervisora.
- b) Asamblea o acta directiva que designe al gestor fiduciario.
- c) Currículum del gestor.
- d) Estar al día en el cumplimiento de sus deberes formales.

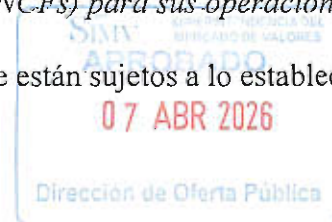
**Párrafo.** Las personas autorizadas como gestor fiduciario deberán tener residencia permanente o temporal en el país.

**Artículo 6. Del ITBIS en los Servicios Fiduciarios.** Los servicios fiduciarios son servicios de administración gravados con el Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) conforme al artículo 335 del Código Tributario y numeral 3 del artículo 3 del Reglamento Núm. 293-11.

**Artículo 7. Registro Nacional de Contribuyente.** La Administración Tributaria asignará al fideicomiso un RNC a solicitud de la persona jurídica autorizada a fungir como fiduciaria.

**Artículo 8: Comprobantes Fiscales de los Fideicomisos.** Las personas jurídicas autorizadas a fungir como fiduciaria deberán solicitar en nombre del fideicomiso, conforme el procedimiento establecido por DGII a los fines, los números de Comprobantes Fiscales (en lo adelante NCFs) para sus operaciones”.

En adición, los rendimientos de los Valores de Fideicomiso de Renta Variable están sujetos a lo establecido en el más arriba mencionado artículo 47 de la Ley 189-11, en lo que corresponda.



## 2.18 Comisiones y otros gastos del Programa de Emisiones.

Los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública en ningún caso podrán cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en este Prospecto de Emisión.

El siguiente cuadro detalla los gastos relativos al Programa de Emisiones en los que el Fideicomiso tendrá que incurrir a lo largo de la vida del Programa de Emisiones. Las comisiones y gastos propios de la estructuración del Programa de Emisiones de Oferta Pública objeto del presente Prospecto de Emisión fueron asumidos por el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02. Los mismos se detallan a continuación:

### 2.18.1 Comisiones y Otros Gastos del Fideicomiso y su Emisión Única

- Gastos Iniciales y Recurrentes

Monto del Programa (DOP)	6,220,000,000.00
Cantidad de millones	6,220.00
Tasa de cambio: (DOP x 1.00 USD)	61.1219

Los montos en USD presentados a continuación se encuentran expresados en pesos dominicanos a la tasa de cambio indicada.

Gastos iniciales						
Gastos iniciales (al momento de la emisión)	Organismo Receptor	% del Monto del programa de emisiones	Fijos	Variables	Total gasto inicial (DOP)	Ubicación Presupuesto
Derecho de Depósito de Documentos	SIMV	0.0009%	56,000		56,000	Gastos no recurrentes
Derecho de Inscripción en el Registro	SIMV	0.0027%	168,000		168,000	Gastos no recurrentes
Inscripción de nuevo emisor de renta variable	BVRD	0.0006%	34,350		34,350	Gastos no recurrentes
Registro preliminar del Programa de Emisiones	BVRD	0.0002%	13,800		13,800	Gastos no recurrentes
Inscripción Programa de Emisiones sobre el monto del aviso de colocación primaria (RD\$450.00 por cada millón)	BVRD	0.0450%		2,799,000	2,799,000	Gastos no recurrentes
Registro de Programa de Emisiones	CEVALDOM	0.0040%	250,000		250,000	Gastos no recurrentes
Comisión por Estructuración Programa de Emisiones	Inversiones & Reservas/Parallax Valores	0.7000%		43,540,000	43,540,000	Gastos no recurrentes
Comisión Colocación Emisiones	Inversiones & Reservas/Parallax Valores	0.6500%		40,430,000	40,430,000	Gastos no recurrentes
Gastos de Mercadeo e Impresión de Prospectos (*)	A definir	0.0064%		400,000	400,000	Gastos no recurrentes
Otros (*)	A definir	0.0289%		1,800,000	1,800,000	Gastos no recurrentes
<b>Total Gastos Iniciales y Puntuales (DOP)</b>		<b>1.4388%</b>	<b>522,150</b>	<b>88,969,000</b>	<b>89,491,150</b>	



Gastos recurrentes					
Gastos recurrentes	Organismo Receptor	% del Monto del programa de emisiones	Monto en USD	Total Gasto Anual (DOP)	Ubicación Presupuesto
Calificadora de Riesgo (*)	Feller Rate	0.0072%	7,280	444,967	Calificación de Riesgo
Mantenimiento de inscripción de emisiones (RD\$30 por cada millón)	BVRD	0.0360%	36,635	2,239,200	
Audidores Externos del Fideicomiso (*)	KPMG Dominicana	0.0328%	33,345	2,038,128	Auditor Externo Fideicomiso
Mantenimiento y Supervisión	SIMV	0.0342%	34,794	2,126,657	Mantenimiento y Supervisión
Tarifa Representante de Tenedores (*)	Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.	0.0051%	5,216	318,784	Representante de Tenedores
Comisión Fiduciaria (**)	Fiduciaria Reservas	0.2633%	267,989	16,380,000	Administración Fiduciaria
Comisión Administradora de Activos (***)	Grupo Ramos, S.A.	0.5595%	569,376	34,801,338	Gasto de Administración
Pago de Derechos (0.05% de los derechos pagados)	CEVALDOM	0.2365%	240,700	14,712,031	Cevaldom – Agente de Pagos
Valoración de los Activos (*)	Xolver	0.0143%	14,600	892,380	Valoración
Publicidad y Mercadeo (*)		0.1628%		10,127,551	Gasto Operativo Multiplazas
Energía Eléctrica (*)		0.0871%		5,419,584	Gasto Operativo Multiplazas
Seguros de Propiedades (*)		0.1676%		10,424,804	Gasto Operativo Multiplazas
Gastos administrativos variados(*)		0.1792%		11,143,324	Gasto Operativo Multiplazas
Honorarios personas jurídicas(*)		0.0332%		2,062,262	Gasto Operativo Multiplazas
Cargos bancarios		0.0146%		911,070	Gasto Operativo Multiplazas
Otros gastos inherentes a la operación (*)		0.0314%		1,953,145	Gasto Operativo Multiplazas
<b>Total Gastos Recurrentes Anuales (DOP)</b>		<b>1.8649%</b>	<b>1,209,934.32</b>	<b>115,995,226.22</b>	

Gastos relacionados a la liquidación del fideicomiso					
Gastos finales (al momento de la liquidación del fideicomiso)	Organismo Receptor	% del Monto del programa de emisiones	Monto en USD	Total DOP	Ubicación Presupuesto
Auditoria final del fideicomiso (*)	KPMG	0.0682%		4,244,052	Gastos no recurrentes
Valoración final de los activos (*)	Xolver	0.0444%		2,760,886	Gastos no recurrentes
Tasación (*)	A definir	0.0026%		161,522	Gastos no recurrentes
Gastos legales (*)	A definir	0.0241%		1,500,000	Gastos no recurrentes
Gastos de cierre	SIMV	0.0057%	5,772	352,796	Gastos no recurrentes
Pago de Derechos - (0.05% de los pagos por redención de la emisión de la renta variable)	CEVALDOM	0.0421%		2,615,510	Gastos no recurrentes
Otros asociados al proceso de liquidación (*)	A definir	0.0193%		1,200,000	Gastos no recurrentes
<b>Total Gastos Finales (DOP)</b>		<b>0.2063%</b>	<b>5,772</b>	<b>12,834,765</b>	

## Notas:

- Los gastos varían proporcionalmente a las características de la emisión: plazo, monto y tasa de rendimiento.
- El gasto correspondiente al pago de derechos (0.05%) de CEVALDOM aplica sobre los pagos realizados por concepto de distribución de dividendos a los inversionistas y sobre el pago por la rendición del programa de emisión de renta variable. El monto de catorce millones setecientos doce mil treinta y un pesos con 00/100 centavos (DOP 14,712,031) corresponde al estimado a ser pagado por este concepto sobre los rendimientos que serán distribuidos durante la vida de la emisión, mientras que el monto de dos millones seiscientos quince mil quinientos diez pesos con 00/100 centavos (DOP 2,615,510) corresponde al estimado asociado al pago por la rendición del programa de emisión.
- Los gastos marcados con un asterisco (\*) están sujetos a cambios por el proveedor y dependerán de las tarifas y alcances contratados.
- El gasto por comisión fiduciaria marcado con dos asteriscos (\*\*) será por la suma de un millón trescientos sesenta y cinco mil pesos (DOP 1,365,000.00) mensual, contemplando un ajuste anual de 5% desde el segundo año hasta el cuarto año de operación; y a partir del quinto año de operación, la comisión será ajustada anualmente en base al Índice de Precios del Consumidor (IPC) publicado por el Banco Central de la República Dominicana, no debiendo ser este ajuste menor a un cinco por ciento (5%), sin embargo, el ajuste no podrá ser mayor al 5% si el crecimiento de los flujos de caja del fideicomiso fueran menor a la inflación. A dicha suma se le adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de

Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), que actualmente es el dieciocho (18%) por ciento. Cualquier gestión fiduciaria adicional que no haya sido expresamente establecida en el presente Prospecto de Emisión (incluyendo la administración y gestión de nómina de empleados que contrate el Fideicomiso), será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la Fiduciaria de las gestiones o finalidades solicitadas, y del Fideicomitente y la Fiduciaria respecto de su remuneración. Adicionalmente a estas comisiones, en la Sección 10.2 del presente Prospecto de Emisión se detallan los honorarios por sustitución de Fiduciaria.

5. El gasto por comisión de administración de activos marcado con tres asteriscos (\*\*\*) será de quinientos sesenta y nueve mil trescientos setenta y seisdólares americanos con 00/100 centavos (US\$569,376.00) anuales, pagaderos mensualmente. A dicha suma se le adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), que actualmente es el dieciocho (18%) por ciento. Los honorarios por administración podrán ser revisados cada doce (12) meses contados a partir de la firma del Contrato de Administración, para ser ajustados para contrarrestar los efectos inflacionarios en cuanto a los costos incurridos para la prestación de los Servicios de Administración, aplicando hasta el monto mayor entre el incremento del IPC o un tres (3%) por ciento anual, según determine la Administradora y lo notifique al Fideicomiso.
6. Los gastos de la SIMV por Mantenimiento y Supervisión se calculan en base a los activos administrados con frecuencia de pago trimestral.
7. CEVALDOM y la BVRD se reservan el derecho de modificar sus tarifas de servicios.
8. Las tarifas correspondientes a la SIMV pueden ser posteriormente modificadas.

Entre los gastos relativos al patrimonio del fideicomiso se encuentran los siguientes:

- (i) **Valoración anual de los inmuebles:** las tasaciones para fines de valoración se llevarán a cabo una (1) vez al año. El costo de valoración, al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión fue de aproximadamente de catorce mil seiscientos dólares americanos con 00/100 centavos (US\$14,600.00).
- (ii) **Capex por mantenimiento y para la operatividad y funcionamiento de los inmuebles que forman parte del fideicomiso:** para el primer año de la emisión el monto de la provisión anual será de veintiocho millones doscientos sesenta y tres mil quinientos setenta y siete pesos con 00/100 centavos (DOP 28,263,577.00). Para los años siguientes se ajustará a las necesidades de mantenimientos requeridos para dichos períodos.

Adicionalmente, al momento de la liquidación del fideicomiso por haber cumplido con su objeto, se podrán generar gastos tales como: valoración final de los activos, auditoría final del fideicomiso, tasación, gastos legales, gastos relativos a la asamblea final de tenedores, gasto por servicios de Cevaldom asociados al pago de derechos, y otros asociados al proceso de liquidación, los cuales serán cargados al patrimonio del fideicomiso.

Fruto de las operaciones realizadas por el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, tales como Capex, compras, entre otros, Fiduciaria Reservas, S.A., con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos o incurrir en deuda de cualquier tipo, necesitándose la previa autorización de la Asamblea de Tenedores de los Valores Fideicomitados. Para más información sobre la política de endeudamiento ver la sección 24.4 del Acto Constitutivo de Fideicomiso.

### 2.18.2 Comisiones y Gastos a Cargo del Inversionista.

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



El pago de tarifas relativas a la custodia de valores y demás cargos relacionados a este concepto, tanto por los servicios que ofrece CEVALDOM como los ofrecidos por cada intermediario de valores, correrán por cuenta a cada inversionista.

Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los intermediarios de valores. A la fecha de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, las tarifas por los servicios prestados por CEVALDOM a los intermediarios de valores y sus conceptos son las siguientes:

<b>Comisión por custodia</b>	DOP 0.061 por cada DOP 1,000 bajo custodia, pagadero mensualmente.
<b>Certificaciones y Constancias</b>	DOP 300.00
<b>Cambios de Titularidad</b>	DOP 5,000.00
<b>Registro de Prenda</b>	DOP 2,800.00
<b>Transferencia de Valores entre Cuentas del Mismo Titular</b>	DOP 300.00

CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV. El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia.

Otras consideraciones:

1. El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia.
2. 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.
3. En caso de que los intermediarios de valores acuerden con el inversionista transferir el costo de la comisión de custodia cobrada a este por el depósito centralizado de valores, podrá acordarse la deducción de dicha comisión de las utilidades o rendimiento y del monto de la liquidación del valor de fideicomiso a ser pagados al inversionista a través del depósito centralizado de valores siempre y cuando este haya sido designado agente de pago de la emisión.
4. CEVALDOM y la BVRD se reservan el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, con previa autorización por parte de la SIMV.
5. De acuerdo a lo establecido en las disposiciones del artículo 360 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08: "*El Fideicomiso soportara las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones*".



Adicionalmente, se consideran las siguientes comisiones:


Tarifa	Receptor	Valor	Base del Cálculo	Frecuencia de Pago
<b>Tarifa de Regulación C - Supervisión a las negociaciones por Mecanismos Centralizados de Negociación</b>	SIMV (*)	DOP 5.60 por cada millón de Pesos Dominicanos (DOP 1,000,000)	Por registro del pacto	Trimestral
<b>Comisiones por Operaciones en Mercado Secundario</b>	BVRD	DOP 150.00 por cada millón	Por cada operación	Por cada operación

(\*) Las tarifas correspondientes a la SIMV pueden ser posteriormente modificadas.

La Fiduciaria Reservas, el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, el Agente Estructurador y los Agentes Colocadores no son responsables de aquellos cargos que puedan ser adicionados y no mencionados en el presente Prospecto de Emisión, causados por modificaciones a las regulaciones aplicables al presente Programa de Emisiones o por modificaciones realizadas a los tarifarios de las entidades que prestan servicios relacionados al presente Programa de Emisiones.

### 3 EL FIDEICOMITENTE

#### 3.1 Generales.

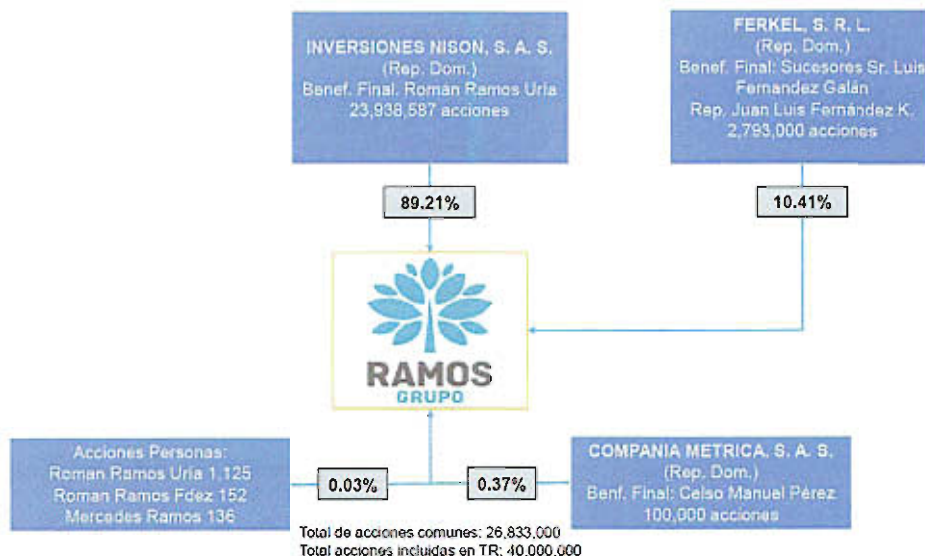
	<p>Grupo Ramos, S.A.  Objeto Social: Venta al por menor de bienes de consumo y servicios, así como la producción y procesamiento de alimentos y la promoción de inversiones de cualquier otra naturaleza.  Contacto: Iván José Mejía Aristy  Correo electrónico: <a href="mailto:infoinversionistas@gruporamos.com">infoinversionistas@gruporamos.com</a>  Avenida Winston Churchill esquina Calle Ángel Severo Cabral,  Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>
---	--

Grupo Ramos, S.A. es una sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana. Desde el año 1965 sirven con esmero al mercado nacional, a través de sus marcas La Sirena, Super Pola y Aprezio, las cuales han evolucionado constantemente, adaptándose a las cambiantes necesidades del mercado. También incursionan en el negocio inmobiliario, con el desarrollo de centros comerciales regionales bajo el nombre de Multiplaza. Su catálogo está conformado por las marcas: *BuenHorno*, *MasterCut*, *Attico*, *Nikkei*, *Corcel*, *Victorias'*, *Spartan*, *EuroRoyal*, *Wala* y *Zerca*.

#### 3.2 Composición Accionaria del Fideicomitente.



### Organigrama Societario



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

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valores en DOP
INVERSIONES NISON, S.A.	89.2132%	23,938,587	23,938,587	2,393,858,700
FERKEL	10.4088%	2,793,000	2,793,000	279,300,000
ROMÁN RAMOS URIÁ	0.0042%	1,125	1,125	112,500
ROMÁN RAMOS FERNÁNDEZ	0.0006%	152	152	15,200
MERCEDES RAMOS F.	0.0005%	136	136	13,600
COMPAÑÍA MÉTRICA, S.A.S	0.3727%	100,000	100,000	10,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>100.0000%</b>	<b>26,833,000</b>	<b>26,833,000.00</b>	<b>2,683,300,000</b>

### 3.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente.

La composición del Consejo de Administración de la empresa se divide la siguiente manera:

Nombre	Rol
Román Ramos Uriá	Fundador y Presidente Emérito
Mercedes Ramos Fernández	Presidente
Juan Luis Fernández	Vicepresidente
Celso Manuel Pérez	Líder Independiente del Consejo
Laura Ramos Fernández	Secretaria
Román Ramos Fernández	Miembro
Norberto Rossi	Miembro Independiente
Renzo Casillo Nielsen	Miembro Independiente



### 3.4 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la Colocación de los Valores del Fideicomiso.

Al ser una emisión con modalidad de colocación garantizada, los fondos obtenidos serán restituidos o pagados al Fideicomitente en el momento en que se logre el Objetivo Mínimo de Colocación.

### 3.5 Personas Vinculadas.

**INVERSIONES NISON S.A. S.** es una sociedad comercial incorporada bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil de Santo Domingo bajo el No. 14061SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el No. 1-01-79646-4, con domicilio en la Avenida Winston Churchill esquina Ángel Severo Cabral, Ensanche Julieta Morales, Distrito Nacional. Su Consejo de Administración está conformado por Román Ramos Uría como Presidente, Román Ramos Fernández como Vicepresidente, y Mercedes Ramos Fernández como Secretaria. Su composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Acciones
<b>Román Ramos Uría</b>	31.48%
<b>Mercedes Ramos Fernández</b>	3.81%
<b>Román Ramos Fernández</b>	3.81%
<b>Ana María Ramos Fernández</b>	3.81%
<b>Laura Ramos Fernández</b>	3.81%
<b>María Del Carmen Ramos Fernández</b>	3.81%
<b>Ubeda, S.A.</b>	24.74%
<b>Mulhacen, S.A.</b>	24.74%
<b>Total</b>	100%

**FERKEL, S.R.L** es una sociedad comercial incorporada bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil de Santiago bajo el No. 127STI y en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el No. 1-02-32758-2, con domicilio en la Calle Máximo Gómez No. 14, Santiago de los Caballeros. Tiene como Gerentes a los señores Juan Luis Fernández Kelner, Miguel Ángel Fernández Kelner y María Soledad Fernández Kelner. A continuación los socios de Ferkel, S.R.L.:

Socio	Cuotas Sociales
<b>Allandesa de Inversiones, S.A.</b>	95.77%
<b>Sucesores de Luis María Fernández Galán</b>	3.01%
<b>Juan Luis Fernández Kelner</b>	1.04%
<b>Miguel Ángel Fernández Kelner</b>	0.06%
<b>María Soleda Fernández Kelner</b>	0.06%
<b>Gretha María Fernández Kelner</b>	0.06%
<b>Total</b>	100%

### 3.6 Calificaciones de Riesgo.

No existen calificaciones de riesgo para el Fideicomitente.



### 3.7 Razones para Constituir el Fideicomiso.

Los fondos obtenidos de la colocación del presente Programa de Emisión Pública de Valores serán pagados en su totalidad al Fideicomitente, quien podrá disponer libremente de los mismos para uno o varios de los objetivos siguientes:

1. Suplir necesidades de CAPEX.
2. Capital de trabajo.
3. Repartición de Dividendos.
4. Saldo o disminución de pasivos financieros o de cualquier naturaleza.
5. Adquisición de activos.
6. Realizar operaciones de inversión o tesorería.
7. Desarrollo de nuevos negocios mediante la incorporación de sociedades subsidiarias o la financiación de operaciones existente.

Para mayor claridad, ningún importe recibido de la presente Emisión formará parte del Patrimonio del Fideicomiso.

### 3.8 Grupo Económico.

No aplica.

### 3.9 Información Económica y Financiera del Fideicomitente.

No aplica, considerando que el fideicomiso no contempla como mecanismo de cobertura externo un aval solidario o garantía solidaria por parte del Fideicomitente, y que el Fideicomitente no mantiene, en dicha calidad de fideicomitente, una obligación con el patrimonio fideicomitado. Lo anterior es en virtud del Anexo VIII (Prospecto de Emisión) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y Fideicomisos de Oferta Pública, aprobada mediante Resolución R-CNV-2013-26, y modificada por la Resolución R-CNMV-2023-18-MV de fecha 18 de julio de 2023.



## 4 DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

### 4.1 Características de los Activos del Fideicomiso.

Los activos que conforman el Patrimonio Separado del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 son dos (02) plazas comerciales llamadas Multiplaza La Romana y Multiplaza Higüey, las cuales, en conjunto, abarcan aproximadamente ciento setenta (170) locales dispuestos para alquiler.

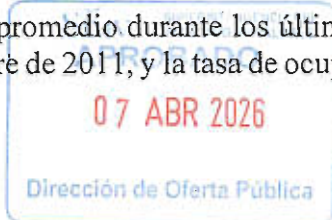
Las dos (2) plazas están ubicadas estratégicamente en las provincias de La Romana e Higüey, respectivamente; y cuentan con un tráfico peatonal de aproximadamente quinientas mil (500,000) visitas por mes para el caso de Multiplaza La Romana, y trescientos cincuenta mil (350,000) visitas por mes para el caso de Multiplaza Higüey.

Asimismo, forman parte del Patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02:

- a) 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;

- b) 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;
- c) 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;
- d) Cualesquiera otros bienes o activos que integren o formen parte de los Inmuebles.

Multiplaza La Romana abrió el 4 de diciembre de 2015 y la tasa de ocupación promedio durante los últimos 10 años ha sido de un 82.00%. Por su parte, Multiplaza Higüey abrió el 1 de diciembre de 2011, y la tasa de ocupación promedio durante los últimos 13 años ha sido de un 90.00%.



Los activos cedidos al Fideicomiso son los siguientes:

MULTIPLAZA LA ROMANA	MULTIPLAZA HIGÜEY

- (i) **Multiplaza La Romana:** Está ubicada en el Municipio y Provincia de La Romana, y se encuentra compuesta por los inmuebles que se describen a continuación: (i) Inmueble identificado como 500308704979, que tiene una superficie de 24,851.94 metros cuadrados, matrícula 3000098395, ubicado en La Romana, Provincia La Romana; e (ii) Inmueble identificado como 500308721322, que tiene una superficie de 29,795.09 metros cuadrados, matrícula 3000151325, ubicado en La Romana, Provincia La Romana.

Multiplaza La Romana cuenta con aproximadamente ciento nueve (109) locales y con seiscientos treinta y dos (632) parqueos. Cuenta con un metraje de construcción de aproximadamente 21,561 metros cuadrados. A la fecha de realización del presente Prospecto de Emisión, la cantidad de inquilinos es de ochenta y cuatro (84), compuestos entre instituciones financieras, empresas de servicios, tiendas por departamento, empresas del sector salud, entre otros.

- (ii) **Multiplaza Higüey:** Está ubicada en el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, y se encuentra compuesta por el Inmueble identificado como 502596879607, que tiene una superficie de 40,906.18 metros cuadrados, matrícula 3000118466, ubicado en Higüey, Provincia La Altagracia.

Multiplaza Higüey cuenta con más de sesenta y un (61) locales y con trescientos veinte (320) parqueos. Cuenta con un metraje de construcción de aproximadamente 11,618 metros cuadrados. A la fecha de realización del presente Prospecto de Emisión, la cantidad de inquilinos es de sesenta y tres (63), compuestos entre instituciones financieras, empresas de servicios, tiendas por departamento, empresas del sector salud, entre otros.

También forman parte de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso: (i) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarios para construir, mantener, ocupar y operar los inmuebles anteriormente mencionados; (ii) cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles iniciales respecto a su ocupación, operación, desarrollo y construcción; y (iii) cualesquiera otros bienes o activos que integren o formen parte de los inmuebles iniciales.

Las plazas cuentan con pólizas de incendio bajo el formato Todo Riesgo Propiedades. Estas pólizas cubren edificación y equipamiento. Adicionalmente, cuentan con pólizas de Responsabilidad Civil para cubrir daños a terceros en la ejecución de las operaciones y de Infidelidad de Empleados en caso de que los terceros sean colaboradores.

Los Inmuebles traspasados al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante toda la vigencia del fideicomiso. El seguro debe cubrir por lo menos el cien por ciento (100%) del valor del inmueble. Adicionalmente, se mantendrá a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores en todo momento los documentos que avalen el seguro de los inmuebles, y se depositará una copia de las pólizas de seguros en la Superintendencia del Mercado de Valores.

Los siguientes mapas muestran de manera ilustrativa la localización de los inmuebles que conforman los activos del Patrimonio del Fideicomiso:

- **Multiplaza La Romana:**



- **Multiplaza Higüey:**



Avenida José Audilio Santana, Higüey 23000, República Dominicana

Las páginas web de las plazas comerciales son las siguientes:

- **Multiplaza La Romana:** <https://www.multiplaza.com.do/romana>.
- **Multiplaza Higüey:** <https://multiplaza.com.do/higüey>.



#### 4.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles.

Los derechos económicos a los ingresos por concepto de los contratos de arrendamiento también forman parte de los activos del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos por arrendamiento de los Inmuebles que conforman los activos del Fideicomiso corresponden aproximadamente un 76% del total de ingresos operacionales del fideicomiso, y el 24% restante proviene de ingresos por publicidad, electricidad y mantenimiento, los cuales se cobran de forma adicional a los inquilinos.

La tarifa por concepto de arrendamiento es en base a un monto fijo mensual, ajustado anualmente (por el IPC o porcentaje fijo, según términos de negociación con el inquilino), en donde el precio se determina en función del metraje y la ubicación del local. La tarifa cobrada a los inquilinos por concepto de publicidad, mantenimiento y electricidad no es fija para todos los inquilinos, sino que es negociado individualmente al momento de fijar los términos y condiciones de los contratos.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso puntual del Contrato de Arrendamiento de Grupo Ramos, el cual corresponde a 5,617.31 metros cuadrados de la Multiplaza La Romana y 6,737.43 metros cuadrados de la Multiplaza Higüey, la tarifa por concepto de arrendamiento es un porcentaje fijo sobre las ventas netas mensuales de la tienda “La Sirena” que opera desde el local, por lo que dicha tarifa no se encuentra sujeta a un incremento fijo, sino que aumentará en la medida en que aumenten los ingresos netos de Grupo Ramos, S.A. Entre los inquilinos de la Multiplaza La Romana y Multiplaza Higüey se encuentran los siguientes:

<b>Multiplaza La Romana</b>
Agente de Cambio y Remesas Caribe Express, S.A.
Laboratorio Amadita
Bellon, S.A.
Banreservas
Humano Seguro
Viamar, S.A.
Junta Central Electoral
Cooperativa MAIMON
Banco Popular Dominicano, S.A.
Compañía Dominicana de Teléfonos (CLARO)
Dirección General de Impuestos Internos
Empresa Distribuidora de Electricidad del Este
Grupo Carol, S.A.
Atracciones Chu Chu Park, S.R.L. (Fun Galaxy)
Payless Shoesource Republica Dominicana
Pala Pizza, S. R. L.
Romana Cinemas (Caribbean Cinemas)
IKEA
Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos (ALNAP)
Vitalisud, S.R.L.



<b>Multiplaza Higüey</b>
Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos (ALNAP)
Altice Dominicana, S.A.
Administradora de Riesgos de Salud Universal, S.A. S.
Banreservas
Banco BHD-Leon
Helados Bon
Laboratorio Amadita
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Empresa Distribuidora de Electricidad del Este
Los Hidalgos, S.A.S.
Jardín Constanza, S. R. L.
Jade Teriyaki, S.A.
KB Importadora, S. R. L.
Agente de Cambio y Remesas Caribe Express, S.A.
Burger King
Papa John's
Lesara, S.R.L. (Barra Payan)
Compañía Dominicana de Teléfonos (CLARO)
Payless Shoesource Republica Dominicana

El detalle de los contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión, que incluye el nombre y categoría de cada inquilino, la fecha de inicio del contrato, la fecha de vencimiento, el plazo restante y la renta mensual cobrada a los inquilinos se encuentra en el Anexo XII.

#### 4.1.1.1 Litigios relacionados con los Contratos de Arrendamiento.

A la fecha del presente Prospecto de Emisión, no existe ningún litigio relacionado con los Activos Inmobiliarios.

#### 4.1.2 Cálculo del Valor Presente Neto del Fideicomiso<sup>1</sup>.

Después de completar un análisis independiente de las fases detalladas en la sección de metodología, se concluyó que el valor presente de los flujos de efectivo libre del fideicomiso proyectados es RD\$6,756,516,795, de forma consolidada, de acuerdo con los supuestos utilizados en el cálculo de este. De manera individual, el valor presente correspondiente a Multiplaza Higüey es de RD\$2,856,853,619, mientras que el valor presente de Multiplaza La Romana es de RD\$3,899,663,177.

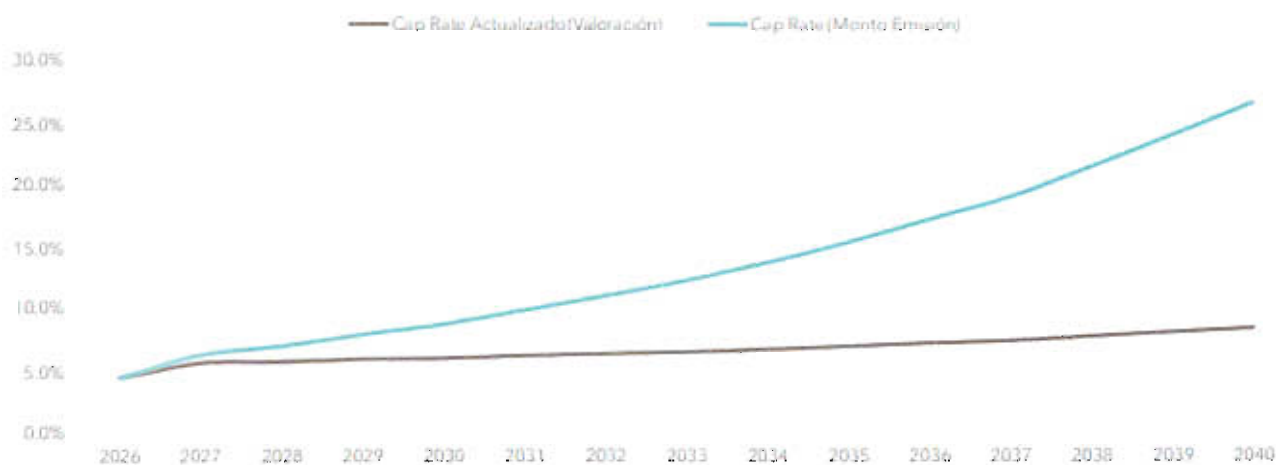
#### Valor Presente Neto por Multiplaza en todos los Escenarios en RD\$

	Escenario Pesimista	Escenario Base	Escenario Optimista
Multiplaza Higüey	RD\$2,438,049,931	RD\$2,856,853,619	RD\$3,683,309,302
Multiplaza La Romana	RD\$3,206,043,317	RD\$3,899,663,177	RD\$4,950,797,886
Fideicomiso	RD\$5,644,093,248	RD\$6,756,516,795	RD\$8,634,107,188

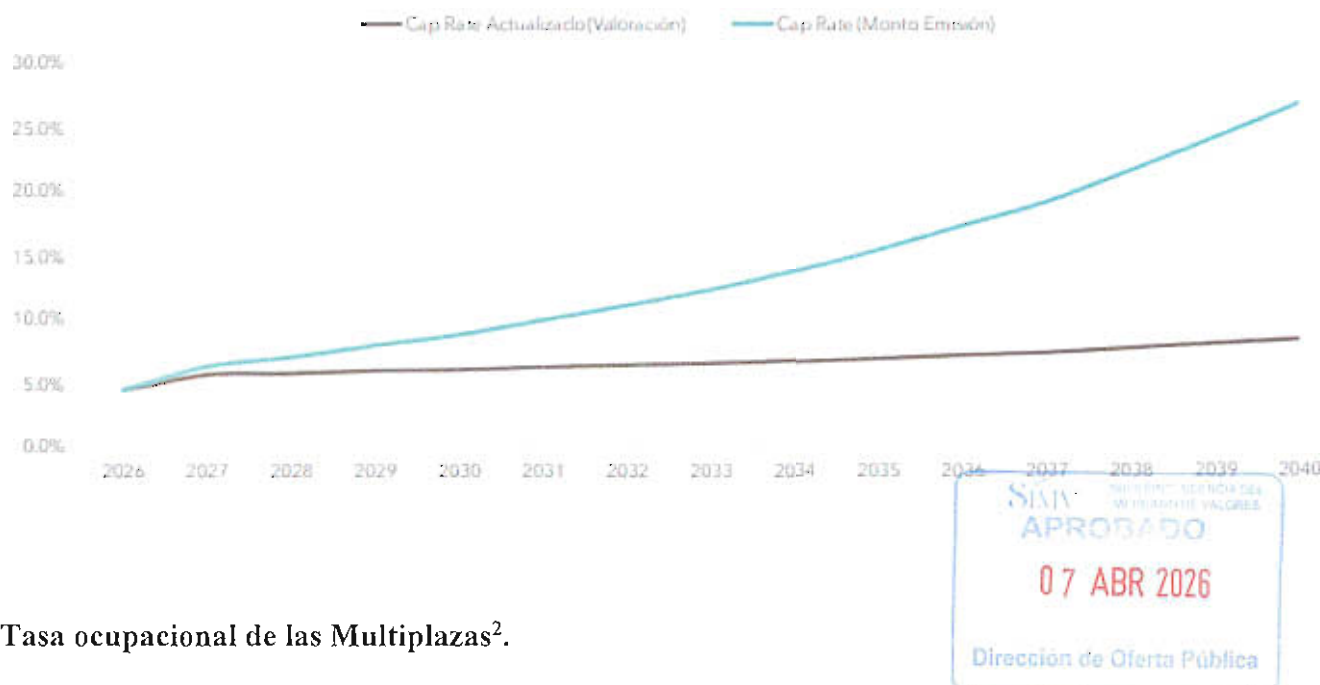


<sup>1</sup> Información extraída del Informe de "Valor Razonable FOP Multiplaza FR - 02" elaborado por Xolver en fecha 24 de marzo 2026, el cual se adjunta como Anexo V.

### Cap Rate Multiplaza Higüey



### Cap Rate Multiplaza Higüey



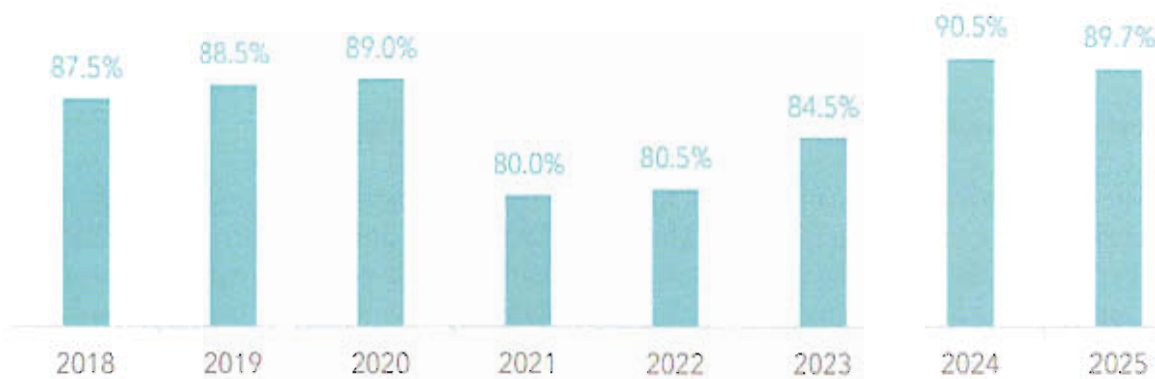
#### 4.1.3 Tasa ocupacional de las Multiplazas<sup>2</sup>.

Multiplaza Higüey inició sus operaciones en el año 2011 y en el año 2023 registró un tráfico peatonal de más de 4.2 millones de personas. Asimismo, Multiplaza La Romana inició su operación en el año 2015 y en el 2023 tuvo un tráfico de más de 6 millones de personas. Desde entonces, ambas plazas comerciales han aumentado su ocupación a medida en que han ganado madurez.

<sup>2</sup> Información extraída del Informe de "Valor Razonable FOP Multiplaza FR - 02" elaborado por Xolver, el cual se adjunta como Anexo V.



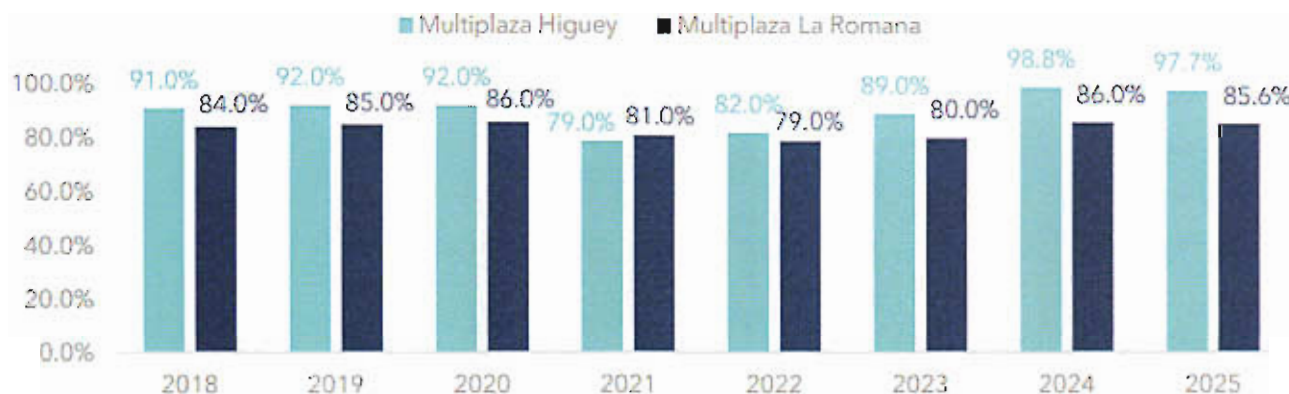
### Tasa de ocupación histórica promedio consolidado de FOP Multiplaza FR - 02 A diciembre 2025



Fuente: Cliente

Como se puede observar en la gráfica anterior, desde 2018 a la fecha, la tasa de ocupación se ha mantenido de manera constante por encima de un 80%. Esta información ha sido otorgada por el Fideicomitente.

### Tasa de ocupación histórica de Multiplaza Higüey y Multiplaza La Romana A diciembre 2025



Fuente: Contratos de arrendamiento proporcionados por el Cliente a diciembre 2025

Nota: Se tomó como fecha de inicio de ocupación de cada local la fecha de firma de su respectivo contrato.

En la gráfica comparativa, Multiplaza Higüey registra una recuperación sostenida, elevando su ocupación del 79 % en 2021 al 97.7 % en 2025, mientras que Multiplaza la Romana fluctúa entre el 79% y el 86% durante el mismo periodo.

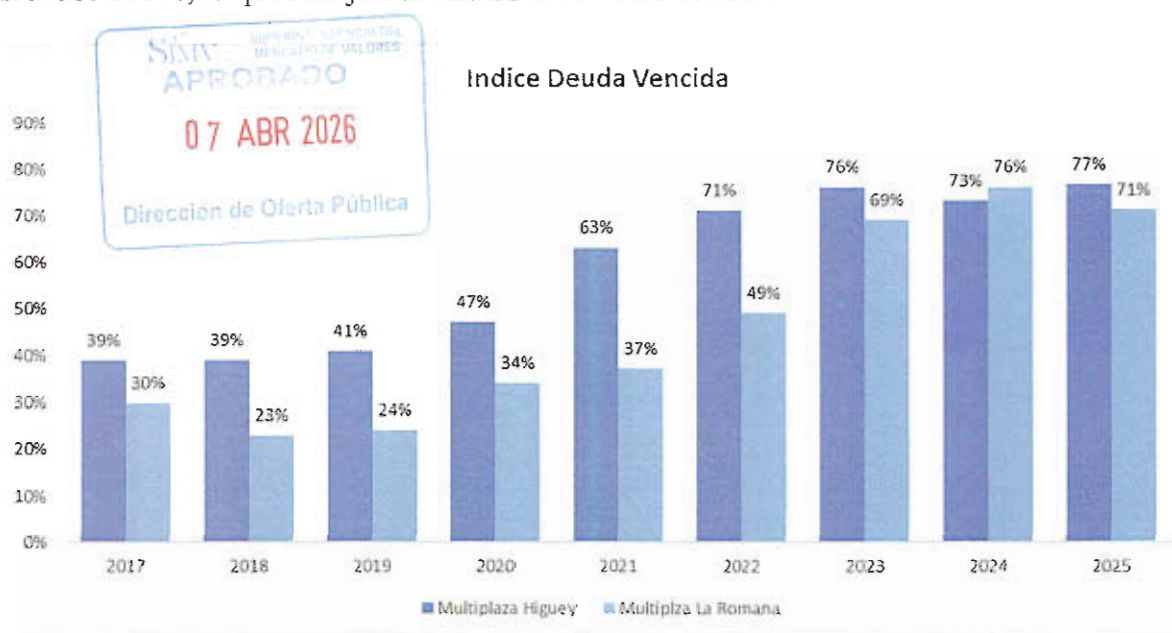
En adición, estos niveles de ocupación también podrían ser corroborados por la experiencia internacional, la cual indica que, al llegar a cierto nivel de madurez, es posible mantener una tasa de ocupación constante y elevada a través del tiempo, para lograr eficientizar y optimizar el uso de los activos. La experiencia local e internacional sugiere que los propietarios de los locales están dispuestos a ajustar el precio de arrendamiento para lograr mantener un nivel óptimo de ocupación.

Finalmente, se asume que los inmuebles del fideicomiso mantendrán el nivel de ocupación que es presentado inicialmente en cada escenario, sin embargo, al momento del vencimiento del contrato se considera un periodo de desocupación y que cualquier fluctuación futura será ajustada en base al precio de arrendamiento, para equilibrar la demanda.

#### 4.1.4 Nivel de morosidad y de cuentas incobrables de las Multiplazas.

El siguiente gráfico presenta la evolución del Índice de Deuda Vencida en el rango de 1 a 120 días correspondiente a los arrendatarios de Multiplaza Higüey y Multiplaza La Romana durante el período 2017–2025. Este indicador muestra la proporción de cuentas por cobrar que, al cierre de cada período, registraban saldos dentro de dicho rango de antigüedad respecto al total de cuentas por cobrar. En el contexto de centros comerciales con contratos de arrendamiento de largo plazo y facturación mensual recurrente, parte de estos saldos corresponde a pagos recibidos posterior a las fechas de corte, por lo que el indicador incluye obligaciones que posteriormente fueron regularizadas dentro del proceso normal de cobranza.

Adicionalmente, desde la perspectiva de recuperabilidad, la cartera ha mantenido un comportamiento consistente con los niveles históricos observados. Durante los últimos períodos, las cuentas en proceso de recuperación legal oscilan alrededor de 5%, lo que refleja una dinámica de cobro estable.



Debemos destacar que durante los años 2020-2021 la morosidad de los inquilinos se vio afectada por los efectos de la pandemia del COVID-19. Sin embargo, estos índices de morosidad no representan un riesgo significativo en relación a la cobrabilidad de las cuentas por cobrar, ya que, en sentido general, el porcentaje de las cuentas incobrables y/o de dudoso cobro para los años fiscales 2020 y 2021 no superó el 3% y 0.17%, respectivamente.

#### 4.2 Revelación de Gravámenes Inscritos sobre los Inmuebles.

A la fecha del presente Prospecto de Emisión no existen cargas y gravámenes sobre los Inmuebles aportados al Fideicomiso por el Fideicomitente.

#### 4.3 Procedimientos y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso.

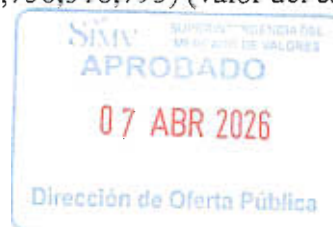
Los Activos Inmobiliarios se aportaron al Fideicomiso conforme al valor presente neto de los flujos de efectivo proyectados para los contratos de alquiler de propiedades inmobiliarias que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02. La misma ha sido realizada por Xolver, cuyo informe se incluye en el Anexo V del presente Prospecto de Emisión. Xolver continuará realizando la valoración periódica del Patrimonio Fideicomitado con la frecuencia que exige la normativa vigente, salvo que se lleve a cabo su sustitución, así como los requisitos del encargado de efectuar la valoración.

Para estos fines, tomar en consideración los lineamientos del artículo 81 de la Norma de Fideicomisos y artículo 467 del Reglamento 664-12. La valoración de los activos del Fideicomiso será realizada por lo menos una (1) vez al año a partir de la fecha de la valoración correspondiente y será remitida a la SIMV como información periódica en la fecha que estipule la normativa vigente emitida por la SIMV. Asimismo, será notificada al público en general como Hecho Relevante.

Conforme la última la valoración más reciente disponible de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, a marzo 2026, realizada por la empresa Xolver, se indica que el valor presente neto de los flujos de efectivo libre del Fideicomiso proyectado es de Seis Mil Setecientos Cincuenta y Seis Millones Quinientos Dieciséis Mil Setecientos Noventa y Cinco Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 6,756,516,795) (valor del escenario base).

#### 4.4 Listado de los Activos que Componen el Fideicomiso.

A continuación, se detallan los activos que componen el Fideicomiso:



I. Los inmuebles que se detallan a continuación (los “Inmuebles”), las cuales corresponden a dos (2) plazas comerciales denominadas: (a) Multiplaza Higüey; y, (b) Multiplaza La Romana:

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:

*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 más de sesenta y un (61) locales en un área de aproximadamente 11,618 metros cuadrados de construcción, así como con trescientos veinte (320) parqueos.

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:

(i) *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).*

- (ii) *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 más de ciento nueve (109) locales en aproximadamente 21,561 metros cuadrados de construcción con un total de seiscientos treinta y dos (632) parqueos.

Los Inmuebles citados anteriormente serán aportados por el Fideicomitente al Fideicomiso, incluyendo 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, formando las mismas partes de los activos del Fideicomiso. adicionalmente, el aporte de los activos inmobiliarios incluye, los mobiliarios, equipos de oficina y de transporte.

- 1) Los derechos sobre los contratos de arrendamientos existentes sobre las Multiplaza Higüey y Multiplaza La Romana, incluyendo las prerrogativas que mantiene el Fideicomitente sobre dichos contratos de arrendamiento, en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto. A la fecha de este Prospecto de Emisión, los Inmuebles citados anteriormente cuentan con ciento cuarenta y siete (147) locales comerciales bajo contrato de arrendamiento.
- 2) Cualesquiera otros bienes o activos que integren o formen parte de los Inmuebles.

Adicionalmente, en la Sección de Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso incluida en el apartado “Resumen del Prospecto de Emisión”, así como en el documento “Listado de los Activos que Componen el Fideicomiso” adjunto al presente documento como Anexo VI, se detallan las características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

## **5 TRANSFERENCIA, CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS**

### **5.1 Procedimiento para la Transferencia de los Activos del Fideicomitente.**

El Fideicomitente, mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso aporta en propiedad al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, libres de cargas, gravámenes, litis u oposiciones, en plena propiedad y dominio, los Inmuebles descritos en la Sección 4 del presente Prospecto de Emisión, así como todos los activos indicados en el documento “*Listado de los Activos que Componen el Fideicomiso*” adjunto al presente documento como Anexo VI. El Fideicomitente justifica su derecho de propiedad sobre dichos Inmuebles mediante los certificados de títulos expedidos a su favor por el Registrador de Títulos de La Romana e Higüey, respectivamente.

Mediante la firma del Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Fideicomitente ha formalizado con la Fiduciaria el compromiso de transferir la titularidad o derecho de propiedad de los Inmuebles a nombre del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, previo a realizarse la colocación de los Valores de Fideicomiso.

### **5.2 Obligaciones de Saneamiento.**

No aplican las obligaciones de saneamiento.



### 5.3 Condiciones y Procedimientos para la Sustitución de los Activos del Fideicomiso antes de Realizarse las Emisiones.

No aplican condiciones o procedimientos para la sustitución de los Activos del Fideicomiso, previo a realizarse la Emisión Única y sus ampliaciones.

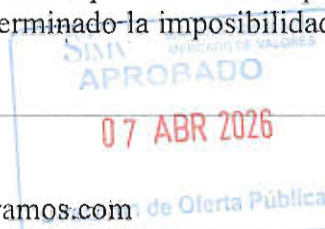
## 6 CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

### 6.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso.

Queda establecido mediante el Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias suscrito entre Grupo Ramos S.A. y Fiduciaria Reservas, S.A. (el “Contrato de Administración”) que la administradora de los activos fideicomitidos es Grupo Ramos, S.A. En ese sentido, las obligaciones, responsabilidades y otras de Grupo Ramos, S.A., en su calidad de administradora están estipuladas en el contrato para tales fines.

El antes mencionado contrato se encuentra en el Anexo VII del presente Prospecto de Emisión, así como en las oficinas de Fiduciaria Reservas y en la SIMV para consulta pública. El referido contrato permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines del Fideicomiso se hayan cumplido o se haya determinado la imposibilidad de su cumplimiento.

 <p><b>RAMOS</b> GRUPO</p>	<p>Grupo Ramos, S.A.          Contacto: Mercedes Ramos Fernández          Correo electrónico: <a href="mailto:infoinversionistas@gruporamos.com">infoinversionistas@gruporamos.com</a>          Avenida Winston Churchill esquina Calle Angel-Severo Cabral, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana          Teléfono No.: 809-472-4444  <a href="http://www.gruporamos.com">www.gruporamos.com</a>          RNC No. 1-01-79682-2</p>
--	---



**Nota: Todos los términos en Mayúsculas contenidos en esta sección del Prospecto de Emisión tendrán el mismo significado atribuido a los mismos en el Contrato de Administración.**

Los Servicios de Administración a ser prestados por LA ADMINISTRADORA de los activos fideicomitidos al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los inmuebles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, el Acto Constitutivo de Fideicomiso y las instrucciones que, en cualquier momento, emita la Fiduciaria en el ámbito y alcance de los Contratos de Arrendamientos. La comisión de LA ADMINISTRADORA de los Inmuebles será de Quinientos Treinta Mil Ochocientos Dieciséis Dólares de los Estados Unidos de América con 81/100 Centavos (US\$530,816.81) anuales, y será pagada mensualmente de forma proporcional a más tardar cinco (05) días luego de haberse remitido la factura al Fideicomiso.

Las facturas por Honorarios deberán ser presentadas por LA ADMINISTRADORA dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, y EL FIDEICOMISO se compromete a pagar las mismas dentro de los cinco (5) días subsiguientes a la recepción de la factura. Dichas facturas deberán cumplir con todos los requerimientos fiscales correspondientes, incluyendo, pero no limitado al número de Registro Nacional de Contribuyente (R.N.C.) y de Comprobante Fiscal (N.C.F.). Los pagos por facturas de Honorarios deberán ser hechos mediante depósito o transferencia a la cuenta que esta indique por escrito, según lo determinen las Partes al momento de ser realizado cada pago.

En caso de que, durante la vigencia del presente Contrato, LA ADMINISTRADORA desee realizar un cambio de la cuenta bancaria en la cual deban ser realizados los pagos, la misma se obliga a notificarlo por escrito a la Fiduciaria con al menos cinco (5) días calendario de anticipación. Todo pago que venza sábado, domingo, o Día Feriado, quedará prorrogado hasta el próximo día laborable. A partir del sexto (6<sup>to</sup>) día calendario contado a partir de la fecha de vencimiento de las facturas por Honorarios sin que las mismas hayan sido pagadas por EL FIDEICOMISO, se podrá generar a opción de LA ADMINISTRADORA, a título de interés moratorio, un cargo del dos por ciento (2%) mensual sobre las sumas adeudadas.

El cobro de los Servicios de Administración será iniciado en la Fecha de Efectividad del Contrato de Administración de Activos Inmobiliarios.

Los Honorarios podrán ser revisados por LA ADMINISTRADORA cada doce (12) meses contados a partir de la firma del Contrato de Administración de Activos Inmobiliarios, para ser ajustados para contrarrestar los efectos inflacionarios en cuanto a los costos incurridos para la prestación de los Servicios de Administración, aplicando hasta el monto mayor entre el incremento del IPC o un tres (3%) por ciento anual, según determine LA ADMINISTRADORA y lo notifique al FIDEICOMISO. Si ocurriese cualquier aumento en los Honorarios, este deberá ser notificado como un Hecho Relevante. Cualquier incremento en los Honorarios que sea propuesto por LA ADMINISTRADORA en exceso de los índices antes mencionados, deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Si terminara el Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Fideicomitente estará facultado para nombrar un administrador sustituto, quien deberá suscribir un contrato de administración sustancialmente en la forma del Contrato de Administración. Cualquier modificación sustancial de dicho contrato, especialmente en lo relativo a la remuneración del administrador, deberá ser sometida y aprobada por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso, antes de que dicho contrato de administración entre en vigencia. Si transcurriere treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de terminación del Contrato de Administración sin que el Fideicomitente haya nombrado un nuevo administrador de los Activos Inmobiliarios, le corresponderá a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso la designación del nuevo administrador y la negociación de las condiciones que resulten aplicables.

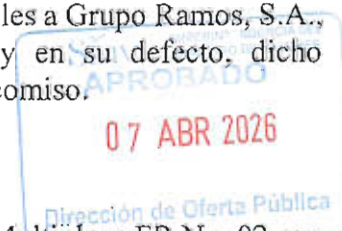
En caso de que la terminación del Contrato de Administración se deba a causas imputables a Grupo Ramos, S.A., el Fideicomitente no estará facultado para nombrar un administrador sustituto, y en su defecto, dicho nombramiento deberá ser realizado por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso.

## 6.2 Condiciones de Administración de los Activos.

Es la intención de Grupo Ramos, S.A., y el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 que Grupo Ramos, S.A., continúe administrando los Inmuebles bajo los mismos estándares de calidad y servicio que ésta empleaba cuando era propietaria de dichos Inmuebles.

Para estos fines, se entenderá que el alcance de los Servicios de Administración confiere a LA ADMINISTRADORA las prerrogativas, derechos y potestades generales de administrar los activos relacionados directa o indirectamente con las Plazas Comerciales, así como de interactuar, negociar y pactar con Inquilinos y Contratistas de la manera más general posible, limitada únicamente en la forma en que específicamente se establece en el Contrato de Administración de Activos.

**Las obligaciones y facultades de la fiduciaria están establecidas en el Acto Constitutivo de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 y en las leyes que rigen la materia. A continuación, de forma enunciativa, más no limitativa, se listan algunas de las obligaciones y responsabilidades de la Administradora de los Activos del Fideicomiso:**





1. Prestar los Servicios de Administración con honestidad y eficiencia.
2. Rendir los informes y reportes requeridos en la forma y tiempos establecidos en el Contrato de Administración, con informaciones veraces y correctas, sin omitir, alterar, o modificar datos o informaciones.
3. Entregar, cuando aplique, a EL FIDEICOMISO puntualmente los pagos de los Inquilinos por concepto de Alquileres.
4. Realizar sus mejores esfuerzos y diligencias para la adecuada facturación a tiempo a los inquilinos, y para la gestión del cobro de las rentas por alquiler de los Locales Comerciales, incluyendo el cobro extrajudicial, y demás importes que deban pagar los inquilinos.
5. Notificar inmediatamente a EL FIDEICOMISO de cualquier daño, desperfecto o perjuicio material que sufran las Plazas Comerciales y que sea del conocimiento de LA ADMINISTRADORA, sea o no por causa atribuible a LA ADMINISTRADORA, su personal, dependientes, clientes o relacionados al negocio.
6. No ceder en forma alguna este contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del FIDEICOMISO.
7. Mantener a EL FIDEICOMISO libre e indemne frente a cualquier responsabilidad, reclamo, acción o demanda que se derive de las actividades a ser desarrolladas por LA ADMINISTRADORA en las Plazas Comerciales, o en que incurra LA ADMINISTRADORA o sus empleados durante el término del presente Contrato, en el ámbito civil, penal, laboral, impositivo, administrativo o cualquier otro.
8. No realizar modificaciones de estructura, estética o arquitectura general a las Plazas Comerciales, sin la previa autorización por escrito del FIDEICOMISO.
9. Asumir a su solo costo y riesgo toda responsabilidad por salarios y demás obligaciones laborales y de cualquier otro tipo que se deriven de los contratos de trabajo del personal propio de LA ADMINISTRADORA que dentro de sus funciones ordinarias en dicha ADMINISTRADORA preste servicios o desempeñe alguna función respecto de las Plazas Comerciales, debiendo mantener indemne a EL FIDEICOMISO de cualquier tipo de demanda, acción o reclamación resultante de dichas obligaciones.
10. Desplegar sus mejores esfuerzos para conservar en todo momento las Plazas Comerciales en buen estado de mantenimiento.
11. Entregar a EL FIDEICOMISO, a la Fiduciaria o al fiduciario que llegare a sustituirle, si fuere el caso, toda la documentación que la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana llegare a solicitarle, en la forma y en los tiempos prescritos por el organismo regulador, tal y como lo prescribe el Párrafo II del Artículo 85 de la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cuatro (4) del mes de octubre del año dos mil trece (2013), Norma CNV-2013-26MV.
12. Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo en el presente Contrato.
13. LA ADMINISTRADORA no podrá subcontratar parcial o totalmente los servicios que presta a EL FIDEICOMISO sin la autorización previa y por escrito de EL FIDEICOMISO.
14. LA ADMINISTRADORA reconoce y acepta que deberá entregar a EL FIDEICOMISO al primer requerimiento, originales y/o copias certificadas de sus documentos constitutivos debidamente actualizados, así como de cualquier otra documentación que le sea solicitada.
15. LA ADMINISTRADORA acepta llevar un registro exacto en los libros de contabilidad, cuentas, registros y facturas.
16. Desplegar sus mejores esfuerzos para evitar y prevenir daños a la reputación y al prestigio del FIDEICOMISO y de la Fiduciaria.
17. LA ADMINISTRADORA se obliga a ofrecer a la Fiduciaria, las informaciones que le sean solicitadas en forma veraz y sin demora, quedando comprometida a colaborar para lograr una eficiente prevención en el lavado de activos.
18. LA ADMINISTRADORA procurará que, en toda negociación de un Contrato de Arrendamiento, se cumpla con las condiciones mínimas siguientes: (i) Precio mínimo: El precio mínimo del Contrato de Arrendamiento deberá ajustarse a la tabla de precios por categoría de Locales Comerciales que se adjunta

como Anexo 4 de este Contrato, según dicho anexo sea modificado de tiempo en tiempo por acuerdo entre las Partes; (ii) Plazo mínimo: Cada Contrato de Arrendamiento tendrá una vigencia mínima de un (1) año; e, (iii) Incremento anual: Cada Contrato de Arrendamiento contemplará una tasa de incremento en el precio de arrendamiento que será, como mínimo, atada al IPC, o de un mínimo de un tres (3%) por ciento anual, salvo que EL FIDEICOMISO autorice una tasa menor en el momento que corresponda.

Adicionalmente, los Servicios de Administración comprenden lo siguiente:

1. Hacer sus mejores esfuerzos para asegurar en todo momento la satisfactoria operación y funcionamiento de las Plazas Comerciales conforme a los mismos o mayores estándares que empleaba LA ADMINISTRADORA antes de la transferencia de las Plazas Comerciales a EL FIDEICOMISO.
2. Desplegar sus mejores esfuerzos para mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme a los mismos o mayores estándares que empleaba LA ADMINISTRADORA antes de la transferencia de las Plazas Comerciales a EL FIDEICOMISO.
3. Hacer sus mejores esfuerzos en el seguimiento al cumplimiento por parte de los Inquilinos de las obligaciones asumidas por ellos en los respectivos Contratos de Arrendamiento.
4. Hacer sus mejores esfuerzos para mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes de las Plazas Comerciales.
5. Gestionar el arrendamiento de espacios publicitarios ubicados en las Plazas Comerciales, ya sean físicos o digitales, fijar el precio de dichos arrendamientos y de toda tarifa relacionada con la colocación de publicidad en las Plazas Comerciales.
6. Elaborar los manuales de procedimiento que a su juicio sean necesarios o convenientes para cumplir con una buena administración, y procurar la aceptación de los mismos por la Fiduciaria cuando se trate de procedimientos que la involucren.
7. Llevar a cabo la administración y operación de las Plazas Comerciales conforme los términos del Contrato de Administración y lo consignado en los Contratos de Arrendamiento.
8. Atender con diligencia las necesidades o requerimientos razonables del FIDEICOMISO, incluyendo asistencia a reuniones que fueren requeridas.
9. Remitir, vía correo electrónico, a EL FIDEICOMISO dentro de un plazo no mayor de dos (2) días de ser recibida por LA ADMINISTRADORA, toda documentación, notificación, correspondencia, todo dato del paquete, entre otros, cuyo destinatario sea EL FIDEICOMISO. En caso de ser requerido por la Fiduciaria, remitir a su atención los documentos antes descritos en formato original.
10. Mantener a EL FIDEICOMISO debida y prontamente informado sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en Las Plazas Comerciales, que sea de conocimiento de LA ADMINISTRADORA y que a su juicio pueda tener un Efecto Material Adverso.
11. Mantener informado a EL FIDEICOMISO en todo lo que fuere requerido respecto de la administración, operación, explotación, mantenimientos, reparaciones y mercadeo de las Plazas Comerciales.
12. Depurar y elegir el Personal y los Contratistas que laborarán en las Plazas Comerciales.
13. Efectuar las campañas publicitarias de los Activos Inmobiliarios, tales como la colocación de vallas o letreros en las Plazas Comerciales y anuncios en diarios (periódicos) de circulación nacional, así como la contratación de corredores de bienes raíces y promoción de los arrendamientos.

### 6.3 Contratación de Personal y Contratistas por el Fideicomiso.

La Administradora deberá indicar a la Fiduciaria sobre la necesidad de contratar, con cargo del Patrimonio del Fideicomiso, los siguientes servicios, conforme corresponda a cada Plaza Comercial:

1. Limpieza de las áreas de parqueos, lobby de entrada, escaleras, áreas exteriores, áreas de equipos y maquinarias, techos, patinillos interiores, baños exteriores, y demás áreas comunes.
2. El mantenimiento adecuado, poda, siembra, embellecimiento, abonos, entre otros, de la jardinería.

3. El suministro de servicios de fumigación cuando fuere requerido.
4. Servicios de vigilancia y seguridad conforme a las necesidades de Las Plazas Comerciales.
5. Servicios de conserjería.
6. Servicios de limpieza de las áreas comunes interiores, incluyendo limpieza periódica de vidrios exteriores.
7. Servicios de Igualas para el mantenimiento de las plantas eléctricas, bombas de agua, luminarias de áreas comunes, y demás equipos eléctricos, tales como bombas de agua, cámaras de circuito cerrado de TV (CCTV), entre otros.
8. Servicios de Igualas para el mantenimiento y limpieza de equipos de aires acondicionados, incluyendo suministro de gases refrigerantes y lubricantes.
9. Servicios de Igualas de mantenimiento de escaleras eléctricas y elevadores.
10. Servicios de mantenimiento y reparaciones de los baños y de las áreas comunes de las Plazas Comerciales.
11. Servicios de suministro de combustibles y lubricantes de las plantas eléctricas.
12. Reparaciones que sean requeridas por las Plazas Comerciales, según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad con lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.
13. Trabajos de mantenimientos que sean requeridos por las Plazas Comerciales según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad con lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.
14. Cualquier otro tipo de actuación o servicio que EL FIDEICOMISO o LA ADMINISTRADORA, entiendan útil, necesario o requerido para la buena y satisfactoria operación de las Plazas Comerciales y el debido servicio a los Inquilinos y sus necesidades.

#### 6.4 Asuntos Administrativos.

1. Preparar el Presupuesto de Operaciones de las Plazas Comerciales.
2. Colaborar con la Fiduciaria en sus funciones de conciliación de los cobros y cuentas por cobrar de los Inquilinos, cuando fuere requerido por la Fiduciaria.
3. Producir recomendaciones concretas a la Fiduciaria respecto de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar que presenten atrasos, así como en la decisión de terminar o no Contratos de Arrendamiento por falta de pagos.
4. Llevar un control de los importes a facturar y los cobros de los arrendamientos de los Locales Comerciales de las Plazas Comerciales, y remitir dichos montos a la Fiduciaria para que proceda con la facturación y conciliación de las cuentas por cobrar.
5. Si algún Inquilino realizare el pago de arrendamientos o cuotas de mantenimiento directamente a LA ADMINISTRADORA, transferir dichos montos al FIDEICOMISO en los plazos que se establecen en este Contrato.



#### 6.5 Servicios de Mantenimiento

La Administradora notificará a la Fiduciaria sobre la contratación, a nombre del FIDEICOMISO, de los siguientes servicios de mantenimiento, conforme corresponda a cada Plaza Comercial:

1. Pintura de áreas exteriores de las Plazas Comerciales, incluyendo paredes y escaleras de emergencia.
2. Pintura de las áreas interiores de lobbies, pasillos, escaleras, y demás áreas comunes de las Plazas Comerciales.
3. Brillado de pisos de lobbies y escaleras interiores de las Plazas Comerciales.
4. Mantenimiento de los equipos de plantas eléctricas, bombas de agua, puertas interiores, verjas y demás componentes, equipos, y elementos mecánicos y eléctricos de las Plazas Comerciales.
5. Cambio de equipos y sus componentes de las Plazas Comerciales, siempre con la autorización previa y por escrito del FIDEICOMISO.
6. Reparación de equipos, incluyendo equipos sanitarios, de plomería, baños, entre otros, de las Plazas Comerciales.

7. Supervisión, mantenimiento, reparación y cambio de impermeabilizantes de techos y paredes según lo siguiente: (i) las necesidades de las Plazas Comerciales; o (ii) a solicitud de parte de los Inquilinos, siempre que LA ADMINISTRADORA lo considere necesario; o (iii) por recomendación recibida de especialistas en el ramo; o (iv) a sugerencia del FIDEICOMISO.
8. Cualquier otra acción o actuación de reparaciones, reemplazos, o mantenimiento que a juicio del FIDEICOMISO o por recomendación de LA ADMINISTRADORA sea necesaria **realizar en las Plazas Comerciales.**

#### **6.6 En el marco del Contrato de Administración, el Fideicomiso asume las siguientes obligaciones:**

Sin perjuicio de las demás obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Administración, el Fideicomiso se obliga y compromete a:

1. Responder de manera oportuna cualquier requerimiento, consulta, solicitud de contratación o solicitud de aprobación que le realice LA ADMINISTRADORA.
2. Pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, las facturas presentadas por los distintos Contratistas y suplidores de bienes y servicios suministrados a las Plazas Comerciales.
3. Realizar el proceso de conciliación del cobro y pago de las cuentas por cobrar de los Inquilinos de los Locales Comerciales de las Plazas Comerciales.
4. Facturar y conciliar los cobros y cuentas por cobrar, en la forma y periodicidad de cada Contrato de Arrendamiento, las rentas por concepto de alquileres, las Cuotas de Mantenimiento, así como cualquier otro importe que sea presentado a los Inquilinos, cuyos montos percibidos deberán ser depositados directamente en la cuenta del FIDEICOMISO designada por la Fiduciaria para tales fines.
5. Prestar toda su cooperación a LA ADMINISTRADORA en el desempeño de sus funciones.
6. Mientras se mantenga vigente el presente Contrato, no suscribir con Terceros contratos de administración relacionados con las Plazas Comerciales.
7. Pagar los honorarios a LA ADMINISTRADORA en la forma y plazos contemplados en el Contrato de Administración.
8. Revisar los reportes del proceso de conciliación de cobro de las facturas de los Inquilinos de los Locales Comerciales, de cuentas por cobrar, entre otros, que deberán ser remitidos por LA ADMINISTRADORA con la periodicidad establecida en el Contrato de Administración.
9. Recibir de LA ADMINISTRADORA para propósito de registro contable los informes con los montos a facturar a cada inquilino.
10. Suscribir, por cuenta del FIDEICOMISO, los contratos que se deriven de los procesos de contrataciones y los contratos que se requieran para el buen manejo de las operaciones de las Plazas Comerciales.
11. Dar respuesta oportuna a las solicitudes de LA ADMINISTRADORA respecto de los mandatos que requieran aprobación previa del FIDEICOMISO.
12. Objetar por escrito, con la justificación correspondiente, cualquier proveedor, contratista, suplidor o entidad que se vincule al FIDEICOMISO y las Plazas Comerciales, que no cumpla con las normas tributarias, fiscales, legales o regulatorias vigentes en la República Dominicana, o que no cumpla con cualquier política interna del FIDEICOMISO, incluyendo aquellas relacionadas con la prevención del lavado de activos, la Ley FATCA, entre otras disposiciones regulatorias; debiendo informar a LA ADMINISTRADORA las razones en las que se fundamenta la objeción, siempre y cuando las leyes, regulaciones y normas vigentes así lo permitan.
13. Velar por el correcto desempeño de los servicios contratados a LA ADMINISTRADORA.
14. Realizar los procesos de debida diligencia para los potenciales Inquilinos requeridos por la Ley No. 155-17 contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves (“Ley No. 155-17”).

15. Cumplir con todas las obligaciones fiscales que le corresponden en virtud del Código Tributario Dominicano y la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

LA ADMINISTRADORA no es responsable del pago a tiempo de las rentas por parte de los Inquilinos, al igual que de las facturas por Gastos Operativos o Gastos de Mantenimiento; sin embargo, esta disposición no exime, limita o libera a LA ADMINISTRADORA de su obligación de hacer los mejores esfuerzos y diligencias para la adecuada facturación a tiempo a los Inquilinos, y para la gestión del cobro de las rentas por alquiler de los Locales Comerciales y demás importes que deban pagar los Inquilinos.

Queda expresamente entendido que todos los pagos que la Fiduciaria deba realizar en ocasión del Contrato de Administración serán realizados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y nunca contra su propio patrimonio.

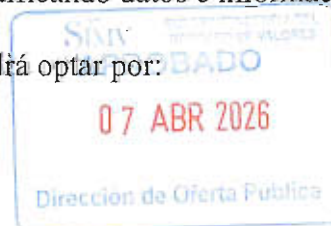
### **6.7 Procedimiento de Sustitución del Administrador de los Activos.**

La decisión de sustituir al Administrador de los Activos antes de la realización de una Emisión estará a la discreción del Fideicomitente y de la Fiduciaria, mientras que, en ocasión de haberse colocados los Valores de Fideicomiso, se requerirá la aprobación única de la Asamblea de Tenedores.

El Administrador de los Activos podrá ser removido o sustituido únicamente luego de la terminación del Contrato de Administración, por las causas de terminación que allí se establecen y que se detallan a continuación:

1. Disolución de LA ADMINISTRADORA.
2. En caso de que LA ADMINISTRADORA ceda o delegue el desempeño de todo o cualquier parte del Contrato de Administración o de cualesquiera los derechos u obligaciones nacidas fruto del mismo, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del FIDEICOMISO.
3. Si LA ADMINISTRADORA no entregase los pagos que ésta reciba por concepto de alquiler a EL FIDEICOMISO en la forma establecida en el Contrato de Administración; o si EL FIDEICOMISO no entregase los pagos por concepto de administración de las Plazas Comerciales a LA ADMINISTRADORA o cualquier otro pago extraordinario incurrido por esta que EL FIDEICOMISO deba reembolsarle a LA ADMINISTRADORA.
4. Cuando LA ADMINISTRADORA incurra en incumplimiento material de una o varias de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración, en dolo, fraude, incumplimiento deliberado o por cualquier violación a las leyes y/o normativas vigentes en la República Dominicana.
5. En caso de que debido a cualquier acto, error u omisión relacionado con los servicios contratados bajo el Contrato de Administración, pueda ser interpuesta en contra del FIDEICOMISO o de la Fiduciaria cualquier demanda, acción o sometimiento.
6. En caso de que LA ADMINISTRADORA subcontrate parcial o totalmente los servicios que presta bajo el Contrato de Administración, sin la autorización previa y por escrito del FIDEICOMISO y de la Fiduciaria.
7. En caso de falsedad de las representaciones otorgadas por las Partes mediante el Artículo 21 del Contrato de Administración.
8. En caso de extinción o liquidación del FIDEICOMISO.
9. En caso de que LA ADMINISTRADORA intencional y dolosamente altere o presente los reportes semestrales, presupuestos, y demás documentos requeridos bajo el Contrato de Administración, con informaciones falsas, incorrectas, y omitiendo, alterando, o modificando datos e informaciones.

Cualquiera de las Partes que incurra en alguna causa de resolución, podrá optar por:



1. La terminación automática del Contrato de Administración, sin necesidad de requerimiento, puesta en mora ni intervención judicial, y sin perjuicio del derecho de las Partes a perseguir y demandar la entrega de los valores adeudados y cualesquiera otros importes, daños y perjuicios o por cualquier otro concepto relacionado con la terminación del Contrato de Administración.
2. Exigir a cualquiera de las Partes de que se trate, el cumplimiento de lo pactado en el Contrato de Administración, con derecho a demandar el pago de las sumas que aún no hayan sido entregadas por cualquier concepto relacionado con el Contrato de Administración o resultante del incumplimiento de que se trate.

En caso de que ante un evento de incumplimiento la Parte que corresponda no desee terminar el Contrato de Administración de manera inmediata conforme al artículo 21 del Contrato de Administración, ésta podrá, sin estar obligada a ello, notificar por escrito el incumplimiento a la otra Parte, quien deberá ponerle remedio y regularizar el incumplimiento o la violación en un plazo de treinta (30) días calendario o de quince (15) días cuando se tratare de un asunto urgente, ambos plazos contados a partir de la fecha en que se recibió la notificación, salvo concesión adicional de la Parte reclamante. En caso de que la Parte que ha incumplido no haya remediado, corregido o regularizado el incumplimiento o la violación dentro de dicho plazo, la Parte que reclama el cumplimiento podrá comunicar su intención de dar por terminado el Contrato de Administración, sin que esta acción afecte cualquier proceso legal que pudiese considerar pertinente. En el caso de que al concluir el período de cura la Parte cuyo incumplimiento se alega no haya podido corregir totalmente el acontecimiento generador del incumplimiento o de la violación, la Parte reclamante podrá, sin estar obligado a ello y si lo considera conveniente, otorgar un plazo adicional.

Una vez la decisión de sustitución o remoción sea definitiva, debe ser informado como Hecho Relevante.

## **6.8 Presupuesto de Operaciones de las Plazas Comerciales.**

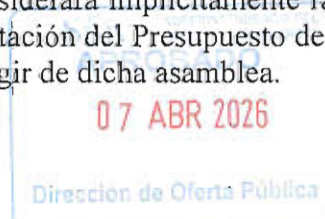
El Contrato de Administración establece que al menos sesenta (60) días calendario antes del cierre del Año Fiscal, LA ADMINISTRADORA elaborará y remitirá a la Fiduciaria el Presupuesto de Operaciones que incluirá los Gastos Operativos de cada Plaza Comercial para el Año Fiscal siguiente, el cual será revelado por la Fiduciaria como un Hecho Relevante.

### **6.8.1 Formato del Presupuesto de Operaciones.**

El Presupuesto de Operaciones tendrá un formato materialmente similar al Presupuesto de Operaciones Inicial y deberá contener la indicación de los fondos necesarios para cubrir los Gastos Operativos mensuales del Fideicomiso.

### **6.8.2 Aprobación del Presupuesto de Operaciones.**

Las Partes reconocen que sólo se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores si el Presupuesto de Operaciones propuesto por LA ADMINISTRADORA presenta una variación superior al treinta (30%) por ciento respecto del año anterior. En caso de que el Presupuesto de Operaciones presente una variación superior al treinta (30%) por ciento respecto del año anterior, la Asamblea de Tenedores deberá ratificarlo o rechazarlo en la próxima asamblea general ordinaria anual. Si la Asamblea de Tenedores no se pronuncia sobre el tema en la asamblea general ordinaria anual, el Presupuesto de Operaciones propuesto se considerará implícitamente ratificado. LA ADMINISTRADORA se obliga a cooperar con la Fiduciaria en la presentación del Presupuesto de Operaciones a la Asamblea de Tenedores y a responder las inquietudes que puedan surgir de dicha asamblea.



Si la Asamblea de Tenedores rechaza el Presupuesto de Operaciones presentado, LA ADMINISTRADORA someterá un nuevo presupuesto para su aprobación en un plazo que no excederá de quince (15) días, y así sucesivamente hasta que se cuente con un presupuesto aprobado. No obstante, en el interés de preservar la continuidad de la operación de las Plazas Comerciales y los derechos de los Inquilinos, las Partes se comprometen a aplicar el Presupuesto de Operaciones en la forma en que haya sido planteado por LA ADMINISTRADORA hasta la fecha en que sea formalmente aprobado el Presupuesto de Operaciones.

Las Partes desplegarán sus mejores esfuerzos para solucionar amigablemente las objeciones planteadas antes del inicio del Año Fiscal al que corresponde del Presupuesto de Operaciones en cuestión. Si las Partes no lograsen un acuerdo en dicho plazo, se aplicarán las disposiciones relativas a la resolución de conflictos que se establecen en el artículo 31 del presente Contrato.

### **6.8.3 Presupuesto Inicial de Operaciones.**

El Presupuesto de Operaciones de cada Plaza Comercial correspondiente al período que inicia el primero (1ro) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025) y que cubrirá la porción corriente del año dos mil veinticinco (2025) hasta el día treinta y uno (31) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025). Se encuentra como Anexo 5 del Contrato de Administración.

### **6.8.4 Mejores Esfuerzos de Ejecución.**

Las Partes se comprometen a hacer todas las diligencias y esfuerzos razonables para asegurar que los Gastos Operativos de las Plazas Comerciales no excedan el Presupuesto de Operaciones, ni por partidas ni en total. Todo gasto deberá ser contablemente registrado y cargado por la Fiduciaria a la cuenta que corresponda, y por lo tanto ningún gasto deberá ser clasificado o reclasificado con el propósito de modificar u ocultar aumentos o excesos de gastos en las partidas del presupuesto. LA ADMINISTRADORA colaborará con la Fiduciaria en la identificación de las partidas presupuestarias afectadas por cada gasto o ingreso percibido.

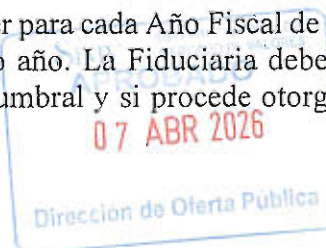
### **6.8.5 Modificaciones al Presupuesto de Operaciones.**

En caso de que LA ADMINISTRADORA se vea en la necesidad de incurrir en gastos mayores a la suma equivalente al veinte por ciento (20%) de cualquiera de las partidas aprobadas del Presupuesto de Operaciones que se encuentre en ejecución, LA ADMINISTRADORA deberá obtener la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores a través de la Fiduciaria.

### **6.8.6 Presupuesto de Gastos Extraordinarios.**

En el mismo plazo requerido para la presentación del Presupuesto de Operaciones, LA ADMINISTRADORA presentará para cada Año Fiscal un Presupuesto de Gastos Extraordinarios que contemplará reparaciones mayores, adquisición de nuevos equipos o gastos de capital necesarios y previsibles para mantener las Plazas Comerciales en óptimo estado. Dicho presupuesto de Gastos Extraordinarios formará parte y complementará el Presupuesto de Operaciones, pero por tratarse de gastos de capital y gastos no recurrentes no se tomará en cuenta para fines de los límites establecidos en la Sección 10.03 del Contrato de Administración. El Presupuesto de Gastos Extraordinarios será revelado por la Fiduciaria como un Hecho Relevante.

No obstante, el Presupuesto de Gastos Extraordinarios no podrá exceder para cada Año Fiscal de un dos por ciento (2%) del Valor de los Activos Inmobiliarios correspondiente a dicho año. La Fiduciaria deberá revisar que el Presupuesto de Gastos Extraordinarios se encuentre dentro de dicho umbral y si procede otorgar su aprobación antes de que el mismo pueda ser ejecutado.



## 7 CALIFICACIÓN DE RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES

### 7.1 Agencias Calificadoras de Riesgos.

Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo es la sociedad calificadora de Fiduciaria Reservas, S.A., al igual que para la calificación del presente Programa de Emisiones. Las generales de las firmas calificadoras se detallan a continuación:



Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.  
 Avenida Freddy Gatón Arce No. 2, Arroyo Hondo  
 Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana  
 Teléfono No. (809) 566-8320 – Fax No. (809) 567-4423  
 www.feller-rate.com.do  
 RNC No.: 1-30-13185-6  
 Registro SIVM No. SVCR-002

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. Está inscrita bajo el Registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005.

Las calificaciones de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores, y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

### 7.2 Calificación Asignada a Fiduciaria Reservas.

#### Feller Rate:



La sociedad calificadora Feller Rate asignó una calificación de “AAsf” a Fiduciaria Reservas, S.A., según el informe de calificación correspondiente a enero de 2026, a saber: *“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”*.

De igual forma, dicho reporte incluye las siguientes fortalezas subyacentes a la calificación. A continuación:

- *“Fiduciaria posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fideicomisos;*
- *Completos manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero de República Dominicana;*
- *Importante número de fideicomisos gestionados por la sociedad fiduciaria;*
- *Filial indirecta del Banco de Reservas de la República Dominicana, con respaldo implícito del Estado Dominicano.”*

El informe completo de la Calificación de Riesgo de Fiduciaria Reservas, S.A., emitido por Feller Rate se encuentran en el Anexo VIII del presente Prospecto de Emisión.

### 7.3 Calificación Asignada al Programa de Emisiones.

#### 7.3.1 Sociedad Calificadoras de Riesgo.

CALIFICADORA DE RIESGO		CALIFICACIÓN AL EMISOR
<b>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo</b>	Gestión del Fideicomiso a cargo de Fiduciaria Reservas, S.A. (enero 2026)	La calificación AAsf asignada indica lo siguiente: “posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos”.

CALIFICADORA DE RIESGO		CALIFICACIÓN AL PROGRAMA DE EMISIONES
<b>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo</b>	Valores de Fideicomiso (marzo 2026)	La calificación A+fo (N) asignada indica lo siguiente: “responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez, inquilinos de buena calidad y amplia diversificación. El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso nuevo”.

### 7.4 Resumen del Informe de los Calificadores.

#### 7.4.1 Resumen del informe de la Calificación de Riesgo otorgada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.

Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, en su condición de calificador del Fideicomiso, indica lo siguiente en su informe de calificación:

*“El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR NO.02 (SIVFOP-010) estará formado por dos centros comerciales: Multiplaza La Romana y Multiplaza Higüey. .*

*La calificación “A +fo (N)” asignada al Fideicomiso responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez, inquilinos de buena calidad y amplia diversificación, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el menor valor de los activos con relación a la emisión nominal total, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas que puede impactar en el valor de los activos Covid-19 en desarrollo y el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.*

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

*La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Reservas, S.A., sociedad calificada en “AAsf” por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.*

*El fideicomitente es Grupo Ramos S.A. sociedad constituida en República Dominicana en el año 1965. Una vez que los activos sean aportados al Fideicomiso, la administración de los bienes también recaerá en Grupo Ramos S.A., empresa líder en ventas al detalle de la República Dominicana, a través de sus marcas Sirena, Sirena Market y Aprezio, además de sus centros comerciales Multiplaza.*

*El Fideicomiso Multiplaza tiene aprobación para emitir hasta RD\$6.220 millones equivalentes a 6.220.000 valores de Fideicomiso, con un valor nominal inicial de RD\$ 1.000 cada uno. La colocación primaria de una o más emisiones será generada a partir de una emisión única de valores.*

*Los activos que conformarán el patrimonio del Fideicomiso son dos plazas comerciales llamadas Multiplaza La Romana y Multiplaza Higüey, que en total tienen cerca de 173 locales para alquiler. La ocupación promedio de ambas alcanza un 90% al cierre de diciembre de 2025. La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conformarán el Fideicomiso es amplia. Los activos que formarán el Fideicomiso se encuentran generando flujos mediante los contratos de alquiler que poseen. Los plazos de los contratos alcanzan hasta los quince años y algunos están actualmente en proceso de renovación. El plazo promedio remanente de los contratos es cercano a los cuatro años, excluyendo el contrato de alquiler con tienda La Sirena, el cual tiene una vigencia de muy largo plazo.*

*El uso de los fondos recaudados será destinado a suplir necesidades de capital de trabajo en empresas de los fideicomitentes, repartición de dividendos, sustitución o disminución de pasivos financieros de cualquier naturaleza, cubrir necesidades de inversión o realizar operaciones de tesorería.*

*La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considera un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos trimestrales a los tenedores. Por otra parte, el Fideicomiso podrá contraer deuda, en el caso que esta sea superior a un millón de dólares, deberá contar con la autorización de la asamblea de tenedores. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 20% de sus activos inmobiliarios. Sin embargo, solo se*

*podrán otorgar en garantía los activos inmobiliarios donde el uso de los fondos correspondiente a este endeudamiento deberá ser destinado únicamente para inversiones en la adquisición de bienes inmuebles que se encuentren en territorio nacional, y para la ejecución de mejoras a ser realizadas sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los activos Inmobiliarios.*

*Los valores emitidos tendrán un plazo máximo de 15 años a partir de la primera colocación de la emisión única y sus ampliaciones. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 12, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.”*

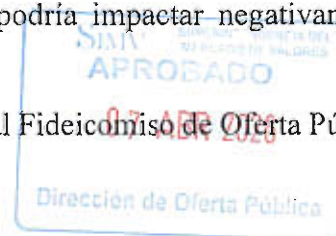
## **8 RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES**

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

La sociedad calificadora Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo consideró como factores de riesgo relativos al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 y el presente Programa de Emisiones, lo siguiente:

- i. Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos; y,
- ii. Deterioro económico por COVID-1, amplia volatilidad de activos y podría impactar negativamente retornos.

En adición, se presentan a continuación los potenciales riesgos correspondientes al Fideicomiso de Oferta Pública Multiplaza FR No. 02 como al presente Prospecto de Emisión y sus mitigantes:



- **Riesgos sobre Contratos de Arrendamiento.**

**Duración:** Los contratos de arrendamiento suscritos con los inquilinos de los inmuebles, no tienen una vigencia igual o superior a la del programa de emisiones, salvo por los contratos de arrendamiento correspondientes a Grupo Ramos en su calidad de inquilino en ambas comerciales, cuya vigencia es de quince (15) años contados a partir de la fecha en que se cumpla el Objetivo Mínimo de Colocación de los Valores de Fideicomiso. Los mismos podrán ser renovados o terminados al cumplirse su plazo de vigencia. **Mitigante:** No obstante, los Inmuebles del Fideicomiso presentan una ocupación actual consolidada de 88.50% y el histórico refleja una ocupación de más de un ochenta y dos por ciento (82%) por los últimos cinco (5) años, de lo que se infiere que los contratos de arrendamiento tienden a renovarse, y que, si no fuere ese el caso, existe demanda suficiente para colocar en alquiler exitosamente cualquier local comercial que quede vacante.

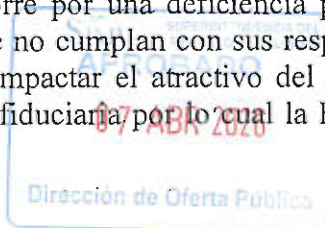
- **Incumplimiento de Pago:** Existe el riesgo de que los inquilinos se atrasen en el pago de los arrendamientos a su cargo afectando el flujo de efectivo del Fideicomiso. **Mitigante:** Los principales inquilinos del Fideicomiso son empresas de reconocida solvencia y un excelente historial de pago. Adicionalmente, en los últimos cinco (05) años el promedio de la rotación de cuentas por cobrar ha sido de 67.46 y 53.99 días para Multiplaza La Romana y Multiplaza Higüey respectivamente. Asimismo, los contratos de arrendamiento contienen cláusulas que penalizan el incumplimiento de pago.

- **Riesgos de Gestión del Fiduciario:** Este riesgo consiste en que Fiduciaria Reservas incumpla las obligaciones que le fueron atribuidas en el Acto Constitutivo de Fideicomiso. Dentro de estas obligaciones se incluyen las siguientes: (i) administrar el Fideicomiso con la misma prudencia y diligencia con la que administran sus negocios; (ii) Poner en conocimiento del Representante de Tenedores de Valores y de la SIMV cualquier hecho o circunstancia que en su criterio pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones; y, (iii) recibir y aplicar los recursos obtenidos bajo el Programa de Emisiones y financiamientos de conformidad con los términos establecidos en el Acto Constitutivo adjunto como Anexo I, en el Contrato del Programa de Emisiones adjunto como Anexo II y en el presente Prospecto de Emisión, entre otros. La no ejecución de dichas obligaciones afecta el repago de los Valores de Fideicomiso. **Mitigante:** No obstante, es preciso destacar que el Acto Constitutivo de Fideicomiso otorga al Fideicomitente y a la Masa de Tenedores la facultad de sustituir a la Fiduciaria ante el evento de incumplimiento de sus funciones y por las razones adicionales que establece la Ley 189-11.

- **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. **Mitigante:** Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar.

- **Riesgo Legal:** Los riesgos legales relativos al presente Programa de Emisiones lo constituyen cambios a las leyes y regulaciones que afecten el funcionamiento del Fideicomiso, así como modificaciones al Contrato del Fideicomiso. **Mitigante:** La Fiduciaria se encuentra preparada con el personal jurídico interno y externo necesario que brindará la asesoría para el conocimiento y cumplimiento de la normatividad y legislación aplicable, para que los inversionistas tengan la mayor seguridad jurídica posible.

- **Riesgo Operativo y de Administración:** Es el riesgo que corre por una deficiencia por parte de la Fiduciaria o del administrador de los activos, o negligencia que no cumplan con sus responsabilidades. Esto pudiera deteriorar el servicio a los inquilinos pudiendo impactar el atractivo del alquiler de los Inmuebles. Este tipo de riesgo es el más común en la práctica fiduciaria por lo cual la Fiduciaria debe

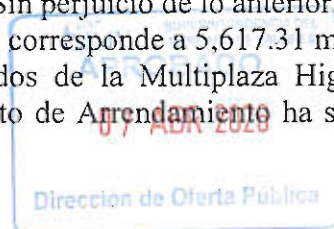


contar con personal experto y calificado, igual para la Administradora de los activos. **Mitigante:** La Fiduciaria y Grupo Ramos, S.A., en su calidad de administradora, cuentan con un personal calificado para la constitución, administración operación del Fideicomiso. Este riesgo puede mitigarse a través de manuales, medidas y controles utilizados en las mejores prácticas fiduciarias.

- **Riesgo de Pandemia:** Una pandemia de magnitud mayor podría afectar las operaciones y la economía de un país, pudiendo provocar el cese de generación de ingresos de los entes comerciales. Uno de los principales sectores afectados por el escenario global de pandemia de Covid-19 fue el sector inmobiliario comercial con la limitación de traslados y el auge del trabajo, así como con las compras remotas. **Mitigante:** Para esto se mantienen contratos y términos comerciales, así como planes de respuesta a las operaciones y continuidad del negocio tanto por parte del Fideicomitente como por la Fiduciaria como administradora del Fideicomiso.
- **Riesgo por Tipo de Cambio:** Los resultados financieros del Fideicomiso pudieran verse afectados por volatilidad en la tasa de cambio del Peso Dominicano frente al Dólar Estadounidense. Una devaluación del Peso Dominicano frente al Dólar Estadounidense pudiera afectar la economía de la República Dominicana y sus niveles de inflación, lo cual pudiera afectar negativamente el sector inmobiliario de modo que el alza en precios se traspase a los inquilinos y se vean afectadas las cobranzas provenientes de los contratos de arrendamiento. **Mitigante:** El Fideicomiso no contempla mantener activos ni pasivos significativos en moneda extranjera. Además, la Fiduciaria se compromete a gestionar el riesgo de tipo de cambio del Fideicomiso según las mejores prácticas en gestión integral de riesgos y regulaciones vigentes.
- **Riesgo Regulatorio:** Cambios regulatorios en República Dominicana que afecten negativamente el desarrollo de los activos subyacentes del Fideicomiso. La operatividad en el país exige cumplimiento con las diferentes regulaciones en el mercado en el que opera, así como su adecuación en caso de cambio, el incumplimiento podría causar multas y suspensiones las cuales se traducen en impactos económicos negativos. **Mitigante:** La relativa estabilidad jurídica de la República Dominicana frente a la regulación del sector inmobiliario proyecta un prospectivo entorno favorable en este campo. Sin embargo, la Fiduciaria siempre pondrá todo su empeño para estar en cumplimiento con toda la regulación aplicable a su campo de acción.
- **Riesgos Políticos:** Eventos políticos que puedan generar cambios significativos en la situación económica del país y por ende en el mercado inmobiliario. **Mitigante:** Este riesgo es inherente al riesgo país, por lo que no puede ser mitigado.
- **Riesgos de la Oferta:** Partiendo del hecho de que hay pocos fideicomisos de oferta pública que han colocado valores de fideicomiso, existe el potencial riesgo de que los valores de fideicomiso no tengan un mercado secundario activo; esto, derivado de la falta de oferta y demanda. En adición, existe la posibilidad de la extensión de la vigencia de los Valores de Fideicomiso debido a la imposibilidad de disponer de los Activos Inmobiliarios por el Período de Liquidación, si aplicare. **Mitigante:** Este riesgo está mitigado en su totalidad ya que los valores de fideicomiso respecto de esta emisión serán colocados bajo modalidad de colocación garantizada. Asimismo, la inversión en este tipo de Valores de Fideicomiso de Renta Variable conlleva el riesgo de posible extensión de la vigencia de los mismos.



- **Riesgos asociados a las inversiones que podrá realizar el Fideicomiso:** Factores de riesgo relacionados a la inflación y las tasas de intereses que pudieran crear una variación en las tasas de rendimiento de las inversiones realizadas por el Fideicomiso. **Mitigante:** La política de inversiones del Fideicomiso establece que las inversiones permitidas serán inversiones en valores de oferta pública o con entidades de intermediación financiera de alta liquidez con calificaciones de riesgo consideradas como Grado de Inversión.
- **Riesgos asociados a la otorgación en Garantía de los Activos del Fideicomiso:** Partiendo de la política de endeudamiento establecida por el presente Programa, los activos del Fideicomiso pueden ser otorgados en garantía. **Mitigante:** Existen límites respecto a los activos y el uso que puede darse a endeudamientos que tengan como garantía bienes inmuebles comprendidos en los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, en el sentido de que dichos endeudamientos solo pueden ser utilizados para adquirir nuevos inmuebles en el territorio nacional o para la ejecución de mejoras sobre los bienes inmuebles comprendidos en los Activos Inmobiliarios pertenecientes al Fideicomiso.
- **Riesgos asociados al tipo de activo del Fideicomiso.** Este riesgo incluye los siguientes elementos:
  - **Riesgo de crédito de los alquileres y los potenciales niveles de mora.** Existe posibilidad de atraso por parte de los inquilinos y la generación de cargos correspondientes. **Mitigante:** Mediante la profunda depuración de los inquilinos, acompañado de una estrategia comercial que mantenga en constante crecimiento el flujo de visitantes de las localidades de los activos. Es responsabilidad del administrador de activos, recurrentemente monitorear los niveles de ocupación y cuentas por cobrar para generar una estabilidad en los ingresos.
  - **Riesgos por desastres naturales,** tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros, los cuales pudieran destruir total o parcialmente los Inmuebles. **Mitigante:** A través de la contratación de seguros, conforme a la experiencia del Fideicomitente, ya que el Acto Constitutivo de Fideicomiso contempla las responsabilidades de cada parte en el interés de velar por el correcto funcionamiento de los activos ante los distintos escenarios.
  - **Riesgo de desocupación de los inmuebles.** Pudiera haber cambios por situaciones ajenas o no pronosticadas por los inquilinos, por ejemplo, necesidad de otros tipos de locales, oficinas, cierres de empresas, entre otros y esto pudiera afectar la ocupación de los locales de los edificios y por consecuencia, los rendimientos recibidos por los Tenedores de Valores del Fideicomiso. **Mitigante:** Mediante la profunda depuración de los inquilinos, acompañado de una estrategia comercial que mantenga en constante crecimiento el flujo de visitantes de las localidades de los activos. Es responsabilidad del administrador de activos, recurrentemente monitorear los niveles de ocupación y cuentas por cobrar para generar una estabilidad en los ingresos.
  - **Riesgo de concentración de inquilinos.** La concentración de inquilinos puede traducirse a que si el inquilino que más locales tiene alquilados decide prescindir del contrato la ocupación de los locales se verá afectada. **Mitigante:** No hay riesgo de concentración ya que, para Multiplaza La Romana, al 31 de diciembre de 2025, el principal cliente representa solamente un 18% de las ventas, el resto de los clientes representa porcentajes menores de un 12%. Por su parte, para Multiplaza Higüey, también, al 31 de diciembre de 2025, el principal cliente representa solamente un 26% de las ventas, el resto de los clientes representa porcentajes menores de un 15%. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso puntual del Contrato de Arrendamiento de Grupo Ramos, el cual corresponde a 5,617.31 metros cuadrados de la Multiplaza La Romana y 6,737.43 metros cuadrados de la Multiplaza Higüey, el riesgo de concentración se encuentra mitigado, ya que el Contrato de Arrendamiento ha sido suscrito por el




plazo total de la emisión, por lo que no existe riesgo de que el mismo sea terminado de manera previa a dicho plazo. De igual forma, dicho Contrato de Arrendamiento no admite la terminación anticipada, sin causa justificada.

## 9 ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DEL PROGRAMA DE EMISIONES

De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Fideicomitente desea aportar ciertos inmuebles y derechos de su propiedad para la constitución de un Fideicomiso de Oferta Pública de Valores. Al tenor de lo indicado por el artículo 60 y demás disposiciones aplicables de la Ley 189-11 y su Reglamento de Aplicación establecido mediante el Decreto No. 95-12, la Ley del Mercado de Valores 249-17, sus reglamentos y normas complementarias, en especial la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores R-CNV-2013-26-MV, debidamente modificada por la R-CNMV-2018-07-MV, se ha estructurado la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso de Renta Variable con cargo al Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02.

### 9.1 Creación, Objeto y Régimen Legal del Fideicomiso de Oferta Pública.

<p><b>Denominación del Fideicomiso</b></p>	<p>Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02.</p>
<p><b>Objeto del Fideicomiso</b></p> 	<p><i>De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, la finalidad del Fideicomiso es “administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, que servirán de respaldo a las Emisiones de Valores de Fideicomiso que realice la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso, en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho fin, la Fiduciaria deberá (conjuntamente con la finalidad general antes descrita, los “Fines”): (a) llevar a cabo el Programa de Emisiones, de conformidad con los términos del Contrato del Programa de Emisiones que se suscriba al efecto, del Prospecto de Emisión y del presente Acto Constitutivo, (b) recibir y aplicar los recursos del Programa de Emisiones derivados de cada Emisión de Valores de Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones y el Prospecto de Emisión, (c) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, en el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones, (d) Para el Programa de Emisiones, en ocasión de aún no tenerse conocimiento de las características definitivas de las emisiones a realizarse dentro del programa, el Contrato del Programa de Emisiones y el Prospecto de Emisión deberán contener las características generales a las cuales deberán sujetarse las emisiones, y para actualizar y complementar al prospecto de emisión, las características particulares y definitivas de cada emisión, deberán detallarse posteriormente en el prospecto simplificado conforme establezca la Fiduciaria y el Fideicomitente, de manera unánime y conjunta, (e) gestionar la fuente de pago de los rendimientos de los Valores de Fideicomiso para que provengan del resultado de las utilidades o pérdidas que genere un porcentaje de ganancias del Fideicomiso, siempre que se den las condiciones para distribuir las, (f) realizar cualesquiera actuaciones que puedan ser necesarias, aconsejables, convenientes, accesorias o incidentales a las actividades descritas en los incisos anteriores.”</i></p>

<b>Fecha de Suscripción del Acto Constitutivo</b>	Dieciocho (18) de mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).
<b>Plazo del Vencimiento del Fideicomiso</b>	El vencimiento del Fideicomiso no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores de Fideicomiso emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria. El Fideicomiso no tiene una fecha de vencimiento específica. Se mantendrá vigente hasta tanto se cumplan los fines para los cuales fue creado, incluyendo la liquidación de la Emisión Única y sus ampliaciones.
<b>Régimen Legal y Normas Aplicables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.</li> <li>• Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones.</li> <li>• Reglamento de Aplicación de la Ley No. 189-11, Decreto No. 95-12.</li> <li>• La Ley No. 155-17 contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo de la República Dominicana.</li> <li>• Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No. 19-00, del 8 de mayo de 2000.</li> <li>• Ley No. 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana.</li> <li>• Reglamento para los Intermediarios de Valores (R-CNMV-2019-21-MV).</li> <li>• Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (R-CNMV-2018-10-MV).</li> <li>• Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Decreto No. 664-12 y su modificación Decreto No. 119-16.</li> <li>• Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores (R-CNV-2013-26-MV) y su modificación (R-CNMV-2018-07-MV).</li> <li>• Reglamento para los Depósitos Centralizados de Valores y Sistemas de Compensación y Liquidación de Valores (R-CNMV-2019-17-MV).</li> <li>• Reglamento de Gobierno Corporativo (R-CNMV-2019-11-MV).</li> <li>• Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores dominicano (R-CNMV-2018-12-MV).</li> <li>• Reglamento de tarifas por concepto de regulación y por los servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (R-CNMV-2018-10-MV).</li> <li>• Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores (R-CNV-2016-15-MV).</li> <li>• Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado. (R-CNV-2015-33-MV).</li> </ul>




	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos. (R-CNV-2014-17-MV).</li> <li>• Norma General sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso (Norma 01-15) y su modificación (02-16).</li> </ul>
<b>Destinación Específica de los Activos del Fideicomiso</b>	El destino de los Activos del Fideicomiso es el emplear su actividad económica actual, y en cuanto a los Inmuebles arrendados, estos continuarán dados en arrendamiento operativo.
<b>Aspectos Contables</b>	Contablemente, el Fideicomiso se administrará de forma independiente de los demás Fideicomisos administrados por la Fiduciaria y de la propia Fiduciaria, del Fideicomitente y de los Fideicomisarios y/o Beneficiarios.
<b>Derechos Económicos</b>	<p>Los Valores de Fideicomiso no tienen un rendimiento específico fijo, sino que su rendimiento es el resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso. Estos valores otorgan a los tenedores un derecho económico o parte alícuota sobre el patrimonio separado con que se constituyó el Fideicomiso y se representan por medio de las participaciones fiduciarias, beneficios o rendimientos.</p> <p>La periodicidad del pago del rendimiento de los Valores de Fideicomiso será contada a partir de la colocación del 100% de los valores, es decir, una vez se cumpla el objetivo mínimo de colocación. Esto quiere decir que hasta tanto no exista el 100% de los valores colocados no se puede iniciar la distribución de rendimiento.</p>
<b>Vigencia del Programa de Emisiones</b>	Hasta tres (3) años a partir del 11 de abril de 2023.
<b>Procedimiento de Valoración</b>	De conformidad con la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV) deberá realizarse conforme las Normas Internacionales de Información Financiera.
<b>Política de Endeudamiento</b>	<p>Según se establece en la Segunda Enmienda al Acto Constitutivo de Fideicomiso, <i>ante eventualidades que puedan surgir en el desarrollo operativo del Fideicomiso, la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos con entidades de intermediación financiera que se rijan por la Ley Monetaria y Financiera y demás regulaciones establecidas por la Junta Monetaria y supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o con fondos de inversiones o patrimonio autónomos regulados por la SIMV, y que se encuentren facultados para otorgar este tipo de endeudamiento, en Pesos Dominicanos o Dólares de los Estados Unidos de América, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, créditos con garantía o sin garantía, en el entendido que mientras se encuentren valores de fideicomiso en circulación o vigentes, cualquier endeudamiento incurrido o asumido por la Fiduciaria conforme al presente artículo debe ser aprobado previamente por la Asamblea General de Tenedores en caso de que el mismo sea por monto superior a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (USD1,000,000.00) en forma individual o agregada. Para fines de este límite, se entenderá como "en forma individual o agregada" la suma total del principal adeudado correspondiente a todas</i></p>



las obligaciones de endeudamiento asumidas por el Fideicomiso, dicho cálculo incluirá todo tipo de financiamientos, sean estas líneas de crédito, préstamos con o sin garantía, refinanciamientos y cualquier otra forma de obligación crediticia directa. No se incluirán en este cálculo los intereses ordinarios o moratorios ni penalidades accesorias. Lo anterior es sin perjuicio de la facultad del Fideicomiso de realizar emisiones de valores de renta fija, si fuere aprobado por la Asamblea de Tenedores, en la que se determinarán las características generales del activo que sería transferido para respaldar los nuevos valores de fideicomiso que serían emitidos. Los endeudamientos que no superen el límite citado anteriormente serán autorizados por el Administrador de los Activos Inmobiliarios, no obstante, corresponderá de manera exclusiva a la Asamblea General de Tenedores la aprobación de todo endeudamiento que conlleve la constitución de garantías sobre los activos del Fideicomiso, independientemente del monto involucrado. La Asamblea de Tenedores podrá autorizar endeudamientos hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la Valoración de los Activos Inmobiliarios. Este límite se entenderá como aplicable al monto total acumulado de los endeudamientos vigentes del Fideicomiso, con o sin garantía, incluyendo aquellos que hayan sido aprobados por la Asamblea de Tenedores y aquellos autorizados por el Administrador de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, solo se podrán otorgar en garantía los bienes inmuebles comprendidos en los Activos Inmobiliarios donde el uso de los fondos correspondiente a este endeudamiento deberá ser destinado únicamente para inversiones en la adquisición de bienes inmuebles que se encuentren en territorio nacional, y para la ejecución de mejoras a ser realizadas sobre los bienes inmuebles comprendidos en los Activos Inmobiliarios. En cualquier caso, en que se autorice un endeudamiento con garantía sobre los bienes inmuebles comprendidos en los Activos Inmobiliarios, la Fiduciaria deberá remitir copia de toda la documentación pertinente que avale dicha deuda a la Secretaría Técnica de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles posteriores a completarse el proceso de inscripción de la garantía, cuyo proceso constituye una responsabilidad del Acreedor Garantizado. Este plazo podrá ser prorrogado de manera excepcional, por la Secretaría Técnica de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, en función de la complejidad de la solicitud u otras circunstancias que deberán motivarse adecuadamente. El Fideicomiso no podrá contratar endeudamientos con una tasa de interés que supere los trescientos (300) puntos básicos por encima de la tasa de interés activa promedio ponderada (en lo adelante "TIAPP") del reporte mensual publicado por el Banco Central de la República Dominicana en su página web, correspondiente a los bancos múltiples de la República Dominicana. La tasa específica para tomar como referencia será la TIAPP del mes anterior. **Párrafo I.** Adoptando lo establecido en la Resolución sobre las condiciones y parámetros mínimos a que están sujetas las inversiones de los fondos de pensiones en cuotas de fondos de inversión cerrados y fondos de inversión abiertos o fondos mutuos, cuando el Fideicomiso incurra en endeudamiento garantizado mediante la colocación en garantía de bienes inmuebles comprendidos en los Activos Inmobiliarios, se compromete a obtener una calificación de riesgo sobre la capacidad de endeudamiento, con una categoría igual o superior a BBB o




	<p><i>grado de inversión, emitida por una Sociedad Calificadora de Riesgo debidamente inscrita en el Registro del Mercado de Valores y admitida por la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles luego de la inscripción de la garantía correspondiente, cuyo proceso constituye una responsabilidad del Acreedor Garantizado. Esta calificación deberá actualizarse de manera semestral mientras permanezca vigente el endeudamiento garantizado, y ser remitida a la Secretaría Técnica de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, junto con los demás requisitos regulatorios aplicables, contemplados en la Resolución sobre las condiciones y parámetros mínimos a que están sujetas las inversiones de los fondos de pensiones en cuotas de fondos de inversión cerrados y fondos de inversión abiertos o fondos mutuos. Asimismo, conforme al literal s) del artículo veinticuatro (24) del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado, la calificación de riesgo citada anteriormente deberá ser divulgada como hecho relevante a la SIMV, al Representante de Tenedores y al mercado.</i></p>
<p><b>Política de Inversión del Fideicomiso</b></p> 	<p>Según se establece en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, a saber: “La Fiduciaria tendrá la facultad de invertir los recursos líquidos del Fideicomiso, incluyendo los correspondientes al Fondo de Reservas de Gastos Operativos, en valores de oferta pública de alta liquidez con calificaciones de riesgo consideradas como Grado de Inversión que se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores, incluyendo operaciones de compra y venta de valores de fideicomiso. Esto con fines de inversión en los instrumentos previamente señalados. De igual modo se podrán abrir cuenta(s) de corretaje a nombre del Fideicomiso con calificaciones de riesgo consideradas como Grado de Inversión. Asimismo, podrán realizar transacciones con entidades de intermediación financieras que cuenten con calificaciones de riesgo consideradas como Grado de Inversión, pudiendo abrir cuentas bancarias, realizar depósitos a la vista y/o a plazo, así como invertir en cualquier tipo de cuenta o producto remunerado que ofrezcan alta liquidez. Las transacciones establecidas como posibles en la política de inversión de recursos líquidos se deberán realizar con sujeción a los horarios, disposición y liquidez de los mismos, y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que la Fiduciaria realice la operación. El Fideicomitente y la Masa de Tenedores liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso derivados de la inversión siempre que actúe bajo los términos del presente Prospecto de Emisión, que se comprende conforme a los lineamientos dictados por el Fideicomitente y aceptados por quienes adquieran Valores de Fideicomiso que se encuentren respaldados mediante el presente Prospecto de Emisión, según aplique. La Fiduciaria podrá llevar a cabo todos los actos y firmar todos los contratos que se requieran para efectuar las inversiones de los recursos líquidos del Fideicomiso conforme a lo establecido en el presente Prospecto de Emisión. La Fiduciaria, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, pagará el importe de todos los gastos, honorarios o cualquiera otra erogación que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las inversiones permitidas”. Las inversiones en los instrumentos antes mencionados, no limita a que se realicen en entes vinculados a la Fiduciaria y al Fideicomitente.</p>

<b>Fuente de Pago de las Obligaciones de Pago a cargo del Patrimonio del Fideicomiso</b>	La fuente de pago son los ingresos que genere el Patrimonio del Fideicomiso por concepto de arrendamientos de los inmuebles y otros conceptos.
<b>Forma de Cálculo y Destino Residual del Patrimonio</b>	No aplica, debido a la naturaleza de los valores a emitir, ya que conforme el numeral 42) artículo 3 de la Ley 249-17, estos valores otorgan derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión.
<b>Procedimiento para la sustitución del Administrador de los Activos</b>	La decisión de sustituir al Administrador de los Activos antes de la realización de una Emisión estará a la discreción del Fideicomitente, mientras que, en ocasión de haberse colocados los Valores de Fideicomiso, se requerirá la aprobación única de la Asamblea de Tenedores. La Fiduciaria comunicará como un hecho relevante la sustitución del Administrador de los Activos. De igual forma, los lineamientos se encuentran establecidos en la Acápite 6.7 del presente Prospecto de Emisión.
<b>Procedimiento para la sustitución de la Fiduciaria</b>	Se encuentra establecido en el Acápite 10.2 del presente Prospecto de Emisión.
<b>Procedimiento para la sustitución de la Calificadora de Riesgos</b>	<p>La decisión de sustituir la Calificadora de Riesgos antes de la realización de la Emisión Única y sus ampliaciones estará a entera discreción del Fideicomitente; mientras que, en ocasión de haberse colocados los Valores de Fideicomiso, además que se encuentren vigentes y no hayan sido saldados, se requerirá únicamente la aprobación de la Masa de Tenedores y, la misma deberá estar inscrita ante la SIMV. La Fiduciaria comunicará como un hecho relevante la sustitución de la Calificadora de Riesgo.</p> <p>Adicionalmente, la entidad debe ser una sociedad calificadora autorizada por la SIMV e inscrita en el Registro del Mercado de Valores conforme el Párrafo I del artículo 67 de la Norma de Fideicomiso.</p>
<b>Modificaciones al Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso</b>	El Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado o enmendado mediante instrumento escrito firmado por la Fiduciaria y los Tenedores de Valores de Fideicomiso representados por el Representante de Tenedores, que por homologación se aplicaría previo cumplimiento de lo previsto en artículo 351 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada 479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008, modificada por la Ley 31-11 de fecha 11 de febrero de 2011.
<b>Solución de Controversias entre el Fiduciario y Fideicomitente</b>	Según lo establecido en la Sección 29.13 del Acto Constitutivo de Fideicomiso, a saber: <i>“Las Partes acuerdan someterse voluntariamente a un proceso de conciliación previa para resolver cualquier disputa, controversia, reclamación o desavenencia directa o indirectamente que surja en ocasión de la ejecución, validez, interpretación, nulidad o cualquier otra causa relativa al presente Contrato, cualquier Programa de Emisiones o a los Valores de Fideicomiso, o su incumplimiento, terminación o la invalidez del mismo o parte de este. La Conciliación Previa tendrá un período máximo de duración de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de Conciliación Previa realizada por cualquiera de las Partes; período en el cual deberán agotarse todos los esfuerzos necesarios para solucionar de manera amigable la diferencia invocada; este procedimiento previo se hará sin la intervención de Terceros. En caso de que en la conciliación previa no</i>


 SIMV APROBADO


 07 ABR 2026


 Dirección de Oferta Pública

	<p><i>se llegue a ningún acuerdo sobre el particular, las Partes acuerdan que todas estas disputas, controversias, reclamaciones o desavenencias, directa o indirectamente derivada o relacionada con este Contrato, o su incumplimiento, terminación o la invalidez del mismo o parte de este, serán resueltas mediante arbitraje. El arbitraje será administrado por el Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo y conducido de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley No. 50-87 de fecha 4 de junio de 1987, sobre Cámaras de Comercio y Producción, modificada por la Ley No. 181-09 de fecha 4 de junio de 2009 y el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, vigente o la legislación y reglamento vigente al momento del arbitraje. El tribunal arbitral estará conformado por tres (3) árbitros, uno designado por el Fideicomitente, uno designado por la Fiduciaria y el tercero, que presidirá el tribunal arbitral, designado por los otros dos árbitros. El Arbitraje será conducido en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en idioma español. Las Partes acuerdan libre y voluntariamente que el laudo arbitral emitido conforme a lo dispuesto en esta cláusula arbitral será final, definitivo y ejecutorio, y renuncian a ejercer cualquier tipo de recurso en contra del mismo.”</i></p>
---	--

## 10 ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES

### 10.1 Entidad Fiduciaria.

Fiduciaria Reservas, S.A. es el administrador del Fideicomiso, 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. Por sus servicios Fiduciaria Reservas, S.A. cobrará al fideicomiso a partir de la fecha de Inicio de Operación, la suma de un millón trescientos mil pesos (DOP1,300,000.00) mensual, contemplando un ajuste anual de 5% desde el segundo año hasta el cuarto año de operación; y a partir del quinto año de operación, la comisión será ajustada anualmente en base al Índice de Precios del Consumidor (IPC) publicado por el Banco Central de la República Dominicana, no debiendo ser este ajuste menor a un cinco por ciento (5%), sin embargo, el ajuste no podrá ser mayor al 5% si el crecimiento de los flujos de caja del fideicomiso fueran menor a la inflación. Si ocurriese cualquier aumento en los honorarios, este deberá ser notificado como un Hecho Relevante. La comisión fiduciaria será pagada mensualmente. El pago mensual será liquidado a más tardar cinco (5) días hábiles después del cierre de cada mes. La compensación antes indicada no incluye el Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

Cualquier gestión fiduciaria adicional que no haya sido expresamente establecida en el presente Prospecto de Emisión (incluyendo la administración y gestión de nómina de empleados que contrate el Fideicomiso), será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la Fiduciaria de las gestiones o finalidades solicitadas, y del Fideicomitente y la Fiduciaria respecto de su remuneración

Adicionalmente a estas comisiones, en la Sección 10.2 del presente Prospecto de Emisión se detallan los honorarios por sustitución de Fiduciaria.

## 10.2 Causales y Procedimientos para la Sustitución de la Fiduciaria.

De conformidad con lo dispuesto en la Sección 18.3 del Acto Constitutivo de Fideicomiso suscrito el 18 del mes de agosto del año 2023.

*“DIECIOCHO PUNTO TRES (18.3) SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA. “La Fiduciaria podrá ser sustituida como Fiduciaria en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo treinta y seis (36) de la Ley de Fideicomiso, sin intervención judicial. Si fuere antes de la colocación de cualquier Emisión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la facultad de remover a la Fiduciaria corresponderá al Fideicomitente y podrá ser sin causa justificada. Si fuere luego de la colocación de Valores de Fideicomiso, se deberá contar también con la aprobación de la Asamblea de Tenedores”.*

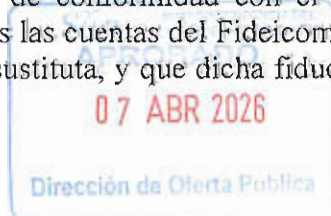
De acuerdo al artículo 39 de la Ley 189-11, a saber: *“En el Acto Constitutivo de Fideicomiso, el o los fideicomitentes podrán designar uno o más sustituto-s para que reemplacen a aquellos fiduciarios que no acepten o cesen en sus funciones por cualquiera de las causas previstas en esta ley. Si por cualquier causa faltaren el o los fiduciarios, el nombramiento de sus sustitutos será hecho por el o los fideicomitentes o sus representantes o tutores legales y en defecto de éstos, por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud del o de los cofiduciarios o a solicitud del o de los fideicomisarios o sus representantes o tutores legales”.*

En caso de que la Fiduciaria sea sustituida por las causales previstas en el Acto Constitutivo de Fideicomiso o en la Ley 189-11, los bienes que conforman el Fideicomiso deberán ser entregados, legalmente, al sustituto en los mismos términos determinados en el Acto Constitutivo de Fideicomiso.

La Fiduciaria podrá ser sustituida como Fiduciaria en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el artículo 36 de la Ley 189-11, o en el artículo 57 de la Norma R-CNMV-2018-07-MV, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y la correspondiente aprobación de la SIMV, según el procedimiento establecido en el artículo 58 de la Norma R-CNMV-2018-07-MV. La Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución con por lo menos quince (15) días laborables de anticipación a la fecha en que la misma deba de surtir efectos; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de quince (15) días laborables, una fiduciaria sustituta deberá ser nombrada por la Asamblea de Tenedores.

En caso de que la Fiduciaria deje de desempeñarse como fiduciaria del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá preparar los reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales deberán de ser entregados a la fiduciaria sustituta en la fecha en que esta tome posesión junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregados periódicamente en los términos del Acto Constitutivo de Fideicomiso, la Fiduciaria únicamente deberá proporcionar dichos documentos a contar de la fecha en la que se entregó el último reporte o cuenta. La fiduciaria sustituta contará con un plazo de treinta (30) días laborables siguientes a la entrega para revisar y, en su caso, comentar o requerir aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, la Fiduciaria deberá revisar los reportes y, en su caso, los modificará y entregará de nueva vez, contándose un nuevo plazo igual al anterior para revisar los documentos modificados.

La Fiduciaria deberá continuar desempeñando sus funciones como fiduciaria de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso hasta que se designe a una fiduciaria sustituta y todas las cuentas del Fideicomiso y las cantidades depositadas en las mismas hayan sido transferidas a la fiduciaria sustituta, y que dicha fiduciaria sustituta haya aceptado por escrito y asumido su designación como fiduciaria.



Para evitar cualquier duda, hasta que la fiduciaria sustituta haya aceptado dicha designación y haya recibido todos los Activos del Fideicomiso en posesión de la Fiduciaria, la Fiduciaria continuará desempeñando sus funciones como fiduciaria y tendrá todas las obligaciones contraídas bajo el Acto Constitutivo de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, sus anexos y la normativa legal vigente aplicable (incluyendo de manera enunciativa, mas no limitativa, las obligaciones de presentar información y administrar las Cuentas del Fideicomiso).

La Fiduciaria deberá llevar a cabo todas las acciones y celebrar todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar su remplazo. La Fiduciaria entregará todos los libros y registros bajo su cuidado a la fiduciaria sustituta de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 y las normas legales aplicables.

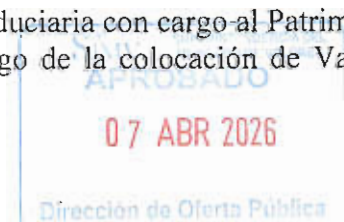
Todos los gastos en los que incurra la Fiduciaria, incluyendo honorarios de abogados y consultores de cualquier naturaleza, en los que incurra la fiduciaria para materializar la sustitución indicada correrán por cuenta del Fideicomiso y serán cargados al Patrimonio Fideicomitado, que deberá avanzar dichos gastos a solicitud de la Fiduciaria. Hasta tanto no se dé cumplimiento a esta obligación, no podrá materializarse la sustitución fiduciaria y deberán continuar honrándose los honorarios por concepto de servicios fiduciarios.

En caso de sustitución de la Fiduciaria por decisión única del Fideicomitente sin alegar justa causa, lo cual podrá ocurrir en cualquier momento antes de la colocación de valores de Fideicomiso, el Fideicomitente tendrá la obligación de pagar a la Fiduciaria la suma de Veinte Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 centavos (DOP20,000,000.00) de forma automática. En ocasión de insuficiencia o inexistencia de recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitado, la Fiduciaria estará debidamente facultada para descontar dichos valores del Fondo de Reservas para Gastos Operativos. Hasta tanto no sean aportados los recursos necesarios para dar cumplimiento a esta obligación, no podrá materializarse la sustitución fiduciaria y deberán continuar honrándose los honorarios por concepto de servicios fiduciarios. En caso de sustitución de la Fiduciaria sin alegar justa causa, luego de la colocación de Valores de Fideicomiso, la Fiduciaria tendrá derecho a una indemnización con cargo al Patrimonio del Fideicomiso equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los honorarios pendientes de recibir durante la vigencia de la Emisión.

A modo de ejemplo de cómo se calcularía la indemnización pagadera a la Fiduciaria con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que ésta sea sustituida sin alegar justa causa luego de la colocación de Valores de Fideicomiso, hemos colocado el siguiente ejemplo:

Para fines de este ejemplo ilustrativo se consideró lo siguiente:

- (i) Tal como establece la sección no. 12.4 del presente Prospecto de Emisión-la remuneración pagadera a la Fiduciaria será como sigue: *“Por la prestación de sus servicios fiduciarios, Fiduciaria Reservas, S.A. tendrá derecho a cobrar a partir de la fecha de Inicio de Operación, la suma de un millón trescientos mil pesos (DOP 1,300,000.00) mensual, contemplando un ajuste anual de 5% desde el segundo año hasta el cuarto año de operación; y a partir del quinto año de operación, la comisión será ajustada anualmente en base al Índice de Precios del Consumidor (IPC) publicado por el Banco Central de la República Dominicana, no debiendo ser este ajuste menor a un cinco por ciento (5%), sin embargo, el ajuste no podrá ser mayor al 5% si el crecimiento de los flujos de caja del fideicomiso fueran menor a la inflación”*.
- (ii) Para fines de este ejemplo ilustrativo, a partir del sexto año se consideró el incremento mínimo que se realizaría de acuerdo a la remuneración acordada, es decir, un cinco por ciento (5%).
- (iii) Se definió el año de operación número once como fecha de sustitución.
- (iv) Los honorarios pendientes se calcularon en base a los honorarios que se pagarían entre el año once (11) hasta el año quince (15).



Año de operación	1	2	3	4	5
Honorarios fiduciarios	6,500,000.00	15,600,000.00	16,380,000.00	17,199,000.00	18,058,950.00
Año de operación	6	7	8	9	10
Honorarios fiduciarios	18,961,897.50	19,909,992.38	20,905,491.99	21,950,766.59	23,048,304.92
Año de operación	11	12	13	14	15
Honorarios fiduciarios	24,200,720.17	25,410,756.18	26,681,293.99	28,015,358.69	29,416,126.62
Total honorarios año 11 hasta año 15:	133,724,255.64				
Porcentaje de indemnización	50%				
<b>Total indemnización aplicable</b>	<b>66,862,127.82</b>				

Una vez se haya formalizado la sustitución de la Fiduciaria, la fiduciaria sustituta deberá notificar la sustitución a más tardar el día hábil siguiente de haber tenido conocimiento, a los fideicomisarios, al Representante de Tenedores a la SIMV y a la Sociedad Administradora del Mecanismo Centralizado de Negociación donde se encuentren registrados los Valores de Fideicomiso.

### 10.3 Auditor Externo del Fideicomiso.

KPMG Dominicana, S.A., es la firma responsable de auditar los estados financieros del Fideicomiso, conforme las normas internacionales de auditoría. Los auditores externos evalúan la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, además de emitir una opinión sobre estos.

El auditor externo auditará anualmente el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 y los honorarios por sus servicios son acordados mediante carta de contratación suscrita entre las Partes.

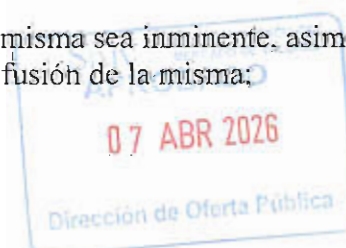
El auditor externo podrá ser removido o sustituido de sus funciones en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo instruya al Fiduciario y/o se hayan ocasionado las causas de sustitución establecidas en el contrato suscrito con este.

#### 10.3.1 Remoción y Sustitución del Auditor Externo.

La decisión de sustituir al Auditor Externo antes de la realización de una Emisión estará a entera discreción del Fideicomitente, mientras que, en ocasión de haberse colocados los Valores de Fideicomiso, además que se encuentren vigentes y no hayan sido saldados, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso. El sustituto debe ser una firma de auditoría inscrita en el Registro. La Fiduciaria comunicará como un hecho relevante la sustitución del Auditor Externo.

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

- Por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso;
- Incapacidad probada del auditor para realizar los trabajos objeto del contrato suscrito;
- Incumplimiento parcial o total de las obligaciones asumidas por el auditor;
- Violación por parte del auditor, a Leyes o Normas, Nacionales o Intencionales que le imposibiliten realizar los trabajos contratados;
- Que el auditor sea objeto de una declaratoria de quiebra o que la misma sea inminente, asimismo, que sea objeto de liquidación para realizar una reestructuración intima o fusión de la misma;
- Atraso del auditor en la entrega de los trabajos contratados;
- Renuncia del auditor.



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

#### 10.4 Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable.

Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. es la sociedad de responsabilidad limitada que ha sido designada para ser el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable para la Emisión Única y sus ampliaciones que componen el presente Programa de Emisiones, mediante el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con la Norma R-CNV-2013-26-MV modificada por la R-CNMV-2018-07-MV y el Reglamento No. 664-12, y homologándolo con las disposiciones establecidas en el artículo 334 de la Ley de Sociedades No. 479-08, para la Emisión Única y sus ampliaciones que componen el presente Prospecto de Emisión:

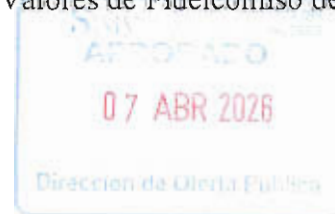


Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.  
 Calle Pablo Casals No. 7, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán,  
 Distrito Nacional, República Dominicana  
 Teléfono No. (809) 412-0416 – Fax No. (809) 563-6062  
 www.salaspiantini.com  
 Contacto: Rafael Francisco José Salas Sánchez  
 RNC No. 1-01-80789-1  
 Registro en la SIMV No. SVAE-015

Salas, Piantini & Asociados, S.R.L., ha sido designada mediante el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso para fungir como Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable del presente Prospecto de Emisión, suscrito en fecha 27 de marzo de 2026, que por homologación les aplican las normas de los representantes de tenedores y normativas complementarias. El referido Contrato del Programa de Emisiones de Valores formalizado se incluye como anexo al presente Prospecto de Emisión Definitivo. De conformidad con los requerimientos de la normativa aplicable, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable ha realizado la siguiente declaración:

*"Que comparece en calidad de REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, para dar cumplimiento la Ley 249-17, la Ley 479-08 y sus modificaciones, las disposiciones establecidas en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV de fecha 4 de octubre de 2013; y a las demás normativas que regulan dicho mercado; Que es el REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO de la Emisión Única y sus ampliaciones que componen el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable emitidos por FIDUCIARIA RESERVAS, S. A con cargo al patrimonio del fideicomiso denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02", por un monto de hasta Seis Mil Doscientos Veinte Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 6,220,000,000.00)."*

La Declaración jurada del Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable se encuentra como Anexo IX del presente Prospecto de Emisión.



Para los fines del presente Prospecto de Emisión, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable manifiesta y declara que no se encuentra inhabilitado para desarrollar sus funciones homologándolo a los requerimientos previstos en el artículo 233 de la Ley 249-17, el artículo 332 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 del 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley No. 31-11, y el artículo 60 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores No. 664-12, toda vez que:

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

En adición, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable manifiesta y declara que no se encuentra inhabilitado por lo establecido en el artículo 98 de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV, modificada por la R-CNMV-2018-07-MV, como sigue:

**“Artículo 98. Impedimentos.** *Adicionalmente a las prohibiciones establecidas en la normativa vigente, no podrán ser representantes de tenedores de valores de fideicomiso, las personas que se encuentren en cualquiera de las siguientes circunstancias:*

- a) *Que hayan incumplido sus obligaciones como representante de tenedores de valores de fideicomiso en otra emisión u otros fideicomisos de oferta pública de valores.*
- b) *Que sean ejecutivos, miembros del consejo de administración, empleados, accionistas o asesores del fiduciario o de cualquier empresa que forme parte de su grupo económico, el o los fideicomitentes, miembros del agente colocador de los valores emitidos, miembros del administrador de los activos del fideicomiso, miembros del custodio de los valores de fideicomiso, inversionista de los valores, miembros de la empresa calificadoradora de riesgo de los valores*

c) *Cualquier persona que sea garante del fideicomiso.*”

Así mismo como con lo establecido en el artículo 6 de la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una oferta pública de valores R-CNV-2016-14-MV, la cual establece lo siguiente:

*“Artículo 6. Requisitos para fungir como representante de la masa. El emisor y la asamblea general de tenedores de valores a los fines de designar al representante de la masa deberá observar los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades, el Reglamento y la presente Norma. En adición, deberá considerar que la persona a designar como representante de la masa cumpla con los requisitos siguientes:*

- a) *Acreditar cinco (5) años con experiencia laboral en el sistema financiero en general y/o en auditoría y/o contabilidad;*
- b) *Que no tenga ningún tipo de vinculación con el emisor ni al grupo económico al que pertenezca conforme a lo establecido en el artículo 213 (Personas Vinculadas) del Reglamento;*
- c) *Contar con la capacidad técnica y operativa para llevar a cabo las funciones a desempeñar;*
- d) *Que no haya incumplido sus obligaciones como representante de la masa en otra emisión de oferta pública;*
- e) *Que no ejerza funciones de asesoría*
- f) *Que no sea garante de una o más obligaciones del emisor.*

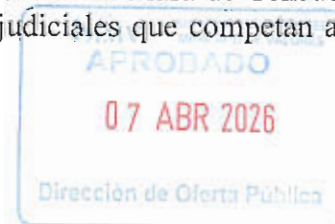
**Párrafo I.** *Si durante el desempeño de su cargo el representante de la masa cesa de cumplir con los requisitos o condiciones para fungir como representante o se genera algún conflicto de interés con el emisor, el mismo se abstendrá de seguir actuando como tal y convocará a la asamblea general de tenedores de valores a efectos de que se proceda a designar un nuevo representante.*

**Párrafo II.** El representante de la masa deberá informar esta circunstancia a la Superintendencia a más tardar el día hábil siguiente de producirse la inhabilidad y deberá convocar la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la Superintendencia.”

De igual manera, deberá encontrarse en cumplimiento de lo establecido en el Párrafo I del artículo 93 de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores R-CNV-2013-26-MV, modificada por la R-CNMV-2018-07-MV, como sigue:

- a) *“Que sea una persona con experiencia y especialización en legislación del mercado de valores, conocimiento en la actividad fiduciaria y en general en el sistema financiero.*
- b) *Que no tenga ningún tipo de vinculación con el fiduciario ni el fideicomitente ni el grupo al que pertenezca.*
- c) *Que cuente con profesionales en la rama legal y financiera, con especialización bursátil y en general en el sistema financiero.”*

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



De acuerdo al artículo 231 de la Ley 249-17, será obligatorio el nombramiento y existencia del Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, quien velará por los derechos e intereses de los inversionistas, debiendo ser designado en el Contrato de Programa de Emisiones o por la Asamblea de los Tenedores de los Valores de Fideicomiso. Adicionalmente, serán aplicables al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable las mismas normas de los representantes de la masa de obligacionistas.

En tal sentido, homologando lo indicado por la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 modificada por la Ley 31-11, al Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, le aplicaría lo siguiente:

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

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

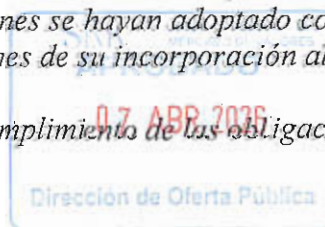
*Párrafo 1.- Las acciones en justicia dirigidas contra la masa de obligacionistas deberán ser debidamente notificadas en manos de uno de sus representantes, a pena de nulidad.*

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

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

De acuerdo al artículo 9 de la "Norma que Establece Disposiciones sobre las Atribuciones y Obligaciones del Representante de Tenedores de Valores en Virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores: CNV-2016-14-MV", el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable deberá:

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

- 7) Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de valores y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 8) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 9) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.
- 10) Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- 11) Solicitar a la fiduciaria como representante del Fideicomiso de Oferta Pública contra el cual se realizarán la Emisión Única y sus ampliaciones, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 12) Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso o en el Prospecto de Emisión, según corresponda, en caso de que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este mecanismo.
- 13) Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 14) Supervisar la ejecución del proceso de conversión de las obligaciones en acciones, de aplicar.
- 15) Supervisar la ejecución del proceso de permuta de valores, de aplicar.
- 16) 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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso.
- 17) 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 de valores.
- 18) Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda, y de las normas vigentes a cargo de Fiduciaria Reservas como gestor y representante del Fideicomiso de Oferta Pública contra el cual se realiza la emisión.
- 19) 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.
- 20) Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.
- 21) Ejecutar las garantías de la emisión, en caso de un incumplimiento manifiesto, conforme a lo establecido en el contrato del programa de emisiones.
- 22) Cancelar total o parcialmente las inscripciones de garantías de la emisión en razón de la extinción de las obligaciones de la forma acordada en los documentos de emisión o de conformidad con el acuerdo arribado por la asamblea de tenedores de valores, sobre la totalidad de las obligaciones o de la entrega en sus manos de la totalidad del precio de los bienes a desgravar.
- 23) Tener la potestad de asistir, con voz y sin voto, a las deliberaciones de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de la sociedad emisora, informar a ésta de los acuerdos de la masa y requerir de la misma los informes que, a su juicio o al de la asamblea general de tenedores de valores, interesen a éstos.
- 24) 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.
- 25) 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.

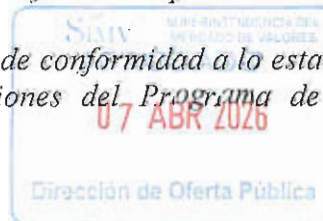
- 26) *Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de tenedores 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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso correspondiente.*
- 27) *Asumir automáticamente la representación conjunta de los tenedores de valores ante el proceso de reestructuración del fideicomiso, en el porcentaje y votos que por el monto de sus acreencias registradas o reconocidas le corresponda, conforme a las reglas y límites establecidos en la regulación vigente.*
- 28) *Solicitar la información que considere necesaria respecto del Fideicomiso de Oferta Pública y de la emisión para verificar el cumplimiento de éste en relación con los valores emitidos.*
- 29) *Los demás deberes y funciones que se establezcan en el Contrato del Programa de Emisiones, el Prospecto de Emisión o contrato de servicios, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.*

El Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable deberá guardar reserva sobre los informes que reciba respecto de la Fiduciaria y del Fideicomiso de Oferta Pública FR No. 2 y no podrá revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de ésta, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de los tenedores de valores.

En el evento que, de la información obtenida, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable infiera que es necesario solicitar información adicional o examinar los libros del fideicomiso de oferta pública o del patrimonio autónomo o separado, según corresponda, podrá formular directamente a Fiduciaria Reservas los requerimientos del caso.

De conformidad con la Norma R-CNV-2016-14-MV, en su artículo 11 numeral 3), y cuando aplique, el Representante de la Masa de Obligacionistas deberá tomar en consideración e informar a la Superintendencia del Mercado de Valores sobre los elementos siguientes:

- 1) *La autenticidad de los valores en cuestión, representados por anotaciones en cuenta;*
- 2) *Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado;*
- 3) *Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de tenedores en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores;*
- 4) *Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma;*
- 5) *Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión;*
- 6) *Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de tenedores para la comprobación;*
- 7) *La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión;*
- 8) *Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión;*
- 9) *Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso, en los casos que aplique;*



- 10) *Cumplimiento de la fiduciaria, en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la SIMV;*
- 11) *Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique;*
- 12) *Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la fiduciaria, según corresponda, ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.);*
- 13) *Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado;*
- 14) *Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado;*
- 15) *Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado;*
- 16) *Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado;*
- 17) *Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado;*
- 18) *Modificaciones al Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso y Prospecto de Emisión;*
- 19) *Cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión;*
- 20) *Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.*

El informe deberá ser presentado en el mismo orden que se establece en el presente artículo, en caso de que el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable determine que no le aplica uno o varios de los elementos citados deberá colocar: No Aplica.

El Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable deberá remitir el informe a la SIMV, conforme la normativa aplicable.

El informe deberá ser publicado en la página web del Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y de la SIMV, una vez sea remitido a esta institución.

El Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable deberá cumplir con lo establecido en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la información que deben remitir periódicamente los Participantes del Mercado de Valores. El Representante de la masa de obligacionistas deberá remitir un informe a la SIMV respecto a las condiciones de la emisión y al cumplimiento de las obligaciones por parte de la entidad, de forma trimestral dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre.

### **10.5 De la Asamblea de Tenedores.**

El Contrato del Programa de Emisiones, el cual se encuentra disponible en el Anexo II del presente Prospecto de Emisión, revela el proceso relativo a la Asamblea de Tenedores, que transcribimos a continuación:

*“Artículo Decimoquinto (15°): Régimen de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso.*



*La convocatoria para la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso será efectuada por EL FIDUCIARIO o por EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES. El aviso, convocatoria, votación y reglas de funcionamiento de la Asamblea de Tenedores de Valores se rige por lo establecido en el presente Contrato, en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en la Ley No. 249-17, la Norma de Fideicomiso, 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 y en la normativa aplicable.*

*Los tenedores de valores de Fideicomiso, 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, 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 referimientos 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 u ordenar su convocatoria a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los tenedores de valores de Fideicomiso o que puedan determinar que se le impartan instrucciones a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES o que se revoque su nombramiento. De acuerdo al artículo 236, Párrafo II de la Ley No. 249-17, la Superintendencia del Mercado de Valores podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a la asamblea de tenedores de valores o la asamblea misma, cuando fuere contraria a la ley, las disposiciones reglamentarias, normativas o el acto constitutivo, según corresponda.*

*Cualquier decisión de la asamblea de tenedores de valores de Fideicomiso que pueda afectar negativamente los intereses de EL FIDEICOMITENTE, debe contar con la aprobación de estos.*

*Párrafo I: Convocatoria. De conformidad con el artículo 342 de la Ley de Sociedades la convocatoria de la asamblea general de los tenedores de Valores de Fideicomiso 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 de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso correspondiente a los tenedores de Valores de Fideicomiso 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 será fijado por el autor de la convocatoria.*

*Párrafo II. Derecho de Voto y Quórum: Cada Valor de Fideicomiso 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 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 deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares por lo menos del cincuenta por ciento (50%) de los Valores de Fideicomiso colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de los Valores de Fideicomiso colocados y en circulación. La asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso 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 deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares por lo menos de las dos terceras ( $2/3$ ) partes de los Valores de Fideicomiso colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares de la mitad ( $1/2$ ) de los Valores de Fideicomiso 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 presentes o representados.*

*Párrafo III: Mayorías decisorias especiales. La asamblea de tenedores de los Valores de Fideicomiso podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección colectiva de los tenedores de los Valores de Fideicomiso. La asamblea de tenedores de valores de Fideicomiso, con las mayorías y requisitos que se establecen en el presente Contrato, 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 I inciso e) artículo 490 (Asamblea de tenedores de valores utilizados o de valores de Fideicomiso) del Reglamento No. 664-12, que indica lo siguiente:*

*“Artículo 490.- Asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de Fideicomiso. En el contrato de emisión única de valores de fideicomiso 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 de Fideicomiso las siguientes funciones:*

- a) Aprobar las modificaciones al contrato de emisión única de valores de fideicomiso y sus anexos;*
- b) Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio separado o del patrimonio autónomo en los términos previstos por el Acto Constitutivo de Fideicomiso o en el contrato de emisión única de valores titularizados;*
- c) Remover en cualquier momento al representante de la masa de tenedores de valores;*
- d) Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del Fideicomiso;*
- e) Las demás previstas en el contrato de emisión única de valores de fideicomiso y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.*

07 ABR 2026

*Párrafo II. En adición a lo establecido en el párrafo I, para el caso del representante de tenedores de valores titularizados, le corresponde a la asamblea aprobar la transferencia del patrimonio separado a otra compañía titularizadora.*

*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 IV. Para el caso de los valores titularizados, el patrimonio separado sufragará los gastos de la convocatoria y realización de la asamblea de tenedores de valores.*

*Párrafo V. Para el caso de los valores de Fideicomiso, con los recursos del Fideicomiso se sufragarán los gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la asamblea de tenedores de valores, lo cual deberá establecerse en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, el contrato de emisión única de Valores de Fideicomiso y en el prospecto de emisión.”*

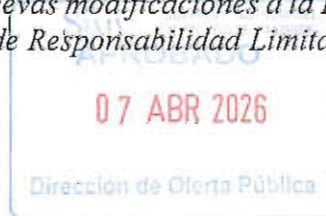
*Únicamente las decisiones de la asamblea de tenedores de valores de Fideicomiso tomadas mediante el mecanismo de mayorías decisorias especiales, deberán contar con la no objeción de la Superintendencia, de acuerdo a lo indicado en el párrafo III del artículo 490 (Asamblea de tenedores de valores utilizados o de valores de Fideicomiso) del Reglamento.*

*Párrafo V: Otros aspectos de las Reuniones de Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso. En lo correspondiente a la forma en que se desarrollará la asamblea de tenedores de valores de Fideicomiso se aplicará lo establecido en la Norma de Fideicomiso 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.*

*Párrafo V: Conocimiento por parte de la SIMV 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 Ley 249-17, Ley de Sociedades, Norma de Fideicomiso y demás disposiciones aplicables.”*

De manera supletoria a las disposiciones establecidas previamente la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso se regirá por las siguientes previsiones legales establecidas en la Ley de Sociedades 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 la sociedad deudora y al representante de la masa una solicitud para la convocatoria de la asamblea, por comunicación con acuse de recibo que indique el orden del día propuesto para ser sometido a la asamblea (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):*
  - a) *La indicación de la emisión correspondiente a los obligacionistas 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.*
- *El aviso de convocatoria será insertado en más de un medio de circulación nacional para las ofertas públicas, sin embargo para el de las ofertas privadas se hará mediante comunicación escrita con acuse de recibo. (Artículo 343, 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);*
- *Todo obligacionista tendrá el derecho de participar en la asamblea o hacerse representar por un mandatario de su elección (Artículo 347, párrafo I);*
- *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);*
- *La asamblea general deliberará en las condiciones de quórum y de mayoría previstas en los Artículos 190 y 191, sobre todas las medidas que tengan por objeto asegurar la defensa de los obligacionistas y la ejecución del contrato de empréstito, así como sobre toda proposición para la modificación de dicho contrato y especialmente sobre toda proposición (Artículo 351):*
  - a) *Relativa a la modificación del objeto o la forma de la sociedad;*
  - b) *Concerniente a un compromiso o una transacción sobre derechos litigiosos o que hubieren sido objeto de decisiones judiciales;*
  - c) *Para la fusión o la escisión de la sociedad;*
  - d) *Respecto a la emisión de obligaciones con un derecho de preferencia en cuanto a los créditos de los tenedores que forman la masa; y,*



- e) *Atinente al abandono total o parcial de las garantías conferidas a los tenedores, al vencimiento de los pagos de intereses y a la modificación de las modalidades de amortización o de las tasas de intereses.*
- *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).*

**Párrafo VI: Participación en las Asambleas de Tenedores de Valores de Fideicomiso:** *De conformidad con el Artículo 344 de la Ley No. 479-08, el derecho de participar en las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso 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 aquélla prevista para la reunión de la asamblea y deberá indicarse en la convocatoria. Toda asamblea irregularmente convocada podrá ser anulada. Sin embargo, la acción en nulidad no será admisible cuando todos los tenedores de valores de fideicomiso de la masa interesada estuvieren presentes o representados. En cada asamblea se formulará una nómina de asistencia cuyas menciones serán similares a las indicadas en el Artículo 205 de la Ley de Sociedades, pero referidas a tenedores de valores de fideicomiso y obligaciones. De conformidad con el Artículo 350 de la Ley 479-08, 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. A falta de representantes de la masa designados en las condiciones previstas en los Artículos 333 y 334, la primera asamblea será abierta bajo la presidencia provisional del titular que tenga o del mandatario que represente el mayor número de obligaciones. Todo tenedor de valores de fideicomiso tendrá derecho a participar en la asamblea general de tenedores de valores de fideicomiso, o hacerse representar en la misma por un mandatario de su elección quien no podrá ser miembro del consejo de administración, comisario de cuentas o empleado de la sociedad emisora, o de sociedades garantes de la totalidad o de parte de los compromisos de dicha sociedad, incluyendo los ascendientes, descendientes y cónyuges de estos. La representación de un tenedor de valores de fideicomiso no podrá ser conferida a las personas que estén inhabilitadas para administrar sociedades por cualquier causa.*

*De conformidad con el Artículo 360 de la Ley No. 479-08, EL FIDUCIARIO con cargo al patrimonio del Fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones. Las costas correspondientes a gestiones decididas por la asamblea general de la masa podrán ser retenidas sobre los intereses pagados a los tenedores de valores de fideicomiso. Estas retenciones no podrán exceder la décima (1/10) del interés anual. Las asambleas de la masa no podrán aumentar la carga de los tenedores de valores de fideicomiso ni establecer un tratamiento desigual entre los tenedores de valores de fideicomiso de una misma masa. Tampoco podrán decidir la conversión de obligaciones en acciones. Las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso serán celebradas en un lugar distinto del domicilio del FIDUCIARIO, salvo si este autoriza por escrito lo contrario.*

*Durante el plazo de los quince (15) días que precedan a la reunión de la asamblea general de la masa de tenedores de valores de fideicomiso de Valores de Fideicomiso, los tenedores de valores de fideicomiso tendrán derecho a tomar conocimiento o copia del texto de las resoluciones que serán propuestas y de los informes que serán presentados en la asamblea general de la masa, por sí mismos o por mandatarios, en el domicilio del FIDUCIARIO, en el local de la dirección administrativa, o si fuere el caso, en otro lugar fijado por la convocatoria.*

*Copias de las convocatorias, del orden del día de las asambleas y de las resoluciones propuestas deberán ser comunicadas al FIDUCIARIO, cuando la misma no haya sido convocada por éste, con al menos quince (15) días calendario de anticipación a la reunión de la asamblea de la masa. Asimismo, copias de las nóminas de asistencia, poderes y actas de las asambleas que celebre la masa de tenedores de valores de fideicomiso deberán ser comunicadas al FIDUCIARIO por el Representante de los tenedores de valores de fideicomiso.*

*En cualquier acción o reclamo relacionado con la Emisión Única, los tenedores de valores de fideicomiso deberán actuar frente al FIDUCIARIO como un consorcio representado por el Representante de los Tenedores de valores de fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores de valores de fideicomiso válidamente constituida de conformidad con las disposiciones de los artículos 190 y 191 de la Ley 479-08 y el artículo 337 de la Ley de Sociedades modificado por la Ley 31-11. Las acciones en justicia dirigidas contra la masa de tenedores de valores de fideicomiso deberán ser debidamente notificadas en manos de uno de sus representantes, a pena de nulidad.*

*Los tenedores de valores de fideicomiso no serán admitidos individualmente a ejercer control sobre las operaciones de la sociedad o a demandar comunicación de los documentos sociales.*

*Si la asamblea general de los tenedores de valores de fideicomiso de la sociedad que ha sido objeto de fusión o escisión no ha aprobado una de las proposiciones indicadas en el Literal c) del Artículo 351 de la Ley de Sociedades o si no ha podido deliberar válidamente por falta de quórum requerido, el consejo de administración podrá proseguir. La decisión será publicada en las condiciones fijadas en el Párrafo I del Artículo 361 de la Ley de Sociedades. Los tenedores de valores de fideicomiso conservarán su calidad en la sociedad absorbente o en las sociedades beneficiarias de los aportes resultantes de la escisión, según el caso. Sin embargo, la asamblea general de los tenedores de valores de fideicomiso podrá dar mandato al representante de la masa para hacer oposición a la operación en las condiciones y con los efectos previstos en la Ley No. 479-08 y sus modificaciones.*

*En caso de disolución anticipada de la sociedad no provocada por una fusión o por una escisión, la asamblea general de tenedores de valores de fideicomiso podrá exigir el reembolso de las obligaciones y la sociedad podrá imponerlo.*

**Párrafo VII: Asistencia de los Administradores del Emisor:** *EL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO tiene la facultad de requerir la asistencia de los administradores o representantes legales de EL FIDUCIARIO a las asambleas que convoque, sin perjuicio del derecho que éstos poseen para asistir, aunque no hubiesen sido citados. Sin embargo, tal requerimiento será una obligación del mencionado representante de la masa cuando así lo hayan exigido los tenedores de valores de fideicomiso que le solicitaron la convocatoria”.*

## 10.6 Depósito Centralizado de Valores.

Mientras existan los valores objeto del presente Prospecto de Emisión emitidos y en circulación los servicios de depósito centralizado de valores y financieros del Programa de Emisiones, tales como los pagos de rendimientos y capital serán realizados por CEVALDOM su condición de Agente de Pago. El domicilio e información de cómo contactar a CEVALDOM encuentran a continuación:





CEVALDOM, S.A.

No. de Registro SIMV: SVDCV-001

Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86 esquina Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

Teléfono No. (809) 227-0100 – Fax No. (809) 562-2479

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, Fiduciaria Reservas es vinculada al Banco de Reservas de la República Dominicana - Banco Múltiple, el cual posee una participación accionaria en CEVALDOM equivalente a un treinta por ciento (30%). El Emisor reconoce que CEVALDOM es un depósito centralizado de valores que por igual funge como agente de administración, pago y custodia que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada.

### 10.7 Bolsa de Valores.

La bolsa de valores donde se llevará a cabo la colocación primaria y negociación en el mercado secundario de los valores objeto del presente Prospecto de Emisión es la bolsa de valores que administra la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. A continuación se encuentran sus datos generales:



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

Calle José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower

Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán,

Distrito Nacional, República Dominicana

Teléfono No. (809) 567-6694 – Fax No. (809) 567-6697

www.bvrd.com.do

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, ni Fiduciaria Reservas, S.A., en su calidad de Emisor actuando como vocera y por cuenta del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 ni el Fideicomitente tienen ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con BVRD.

## 11 INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

### 11.1 Identificación General.



RNC No. 1-31-02145-1



Fiduciaria Reservas, S.A. tiene como objeto exclusivo fungir como fiduciario para la administración y gestión de toda clase de fideicomisos constituidos de conformidad con las normativas vigentes aplicables. El domicilio social de la empresa es en la Avenida Roberto Pastoriza No. 358, Torre Roberto Pastoriza, Piso 7, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, Teléfono No. (809) 960-4580.

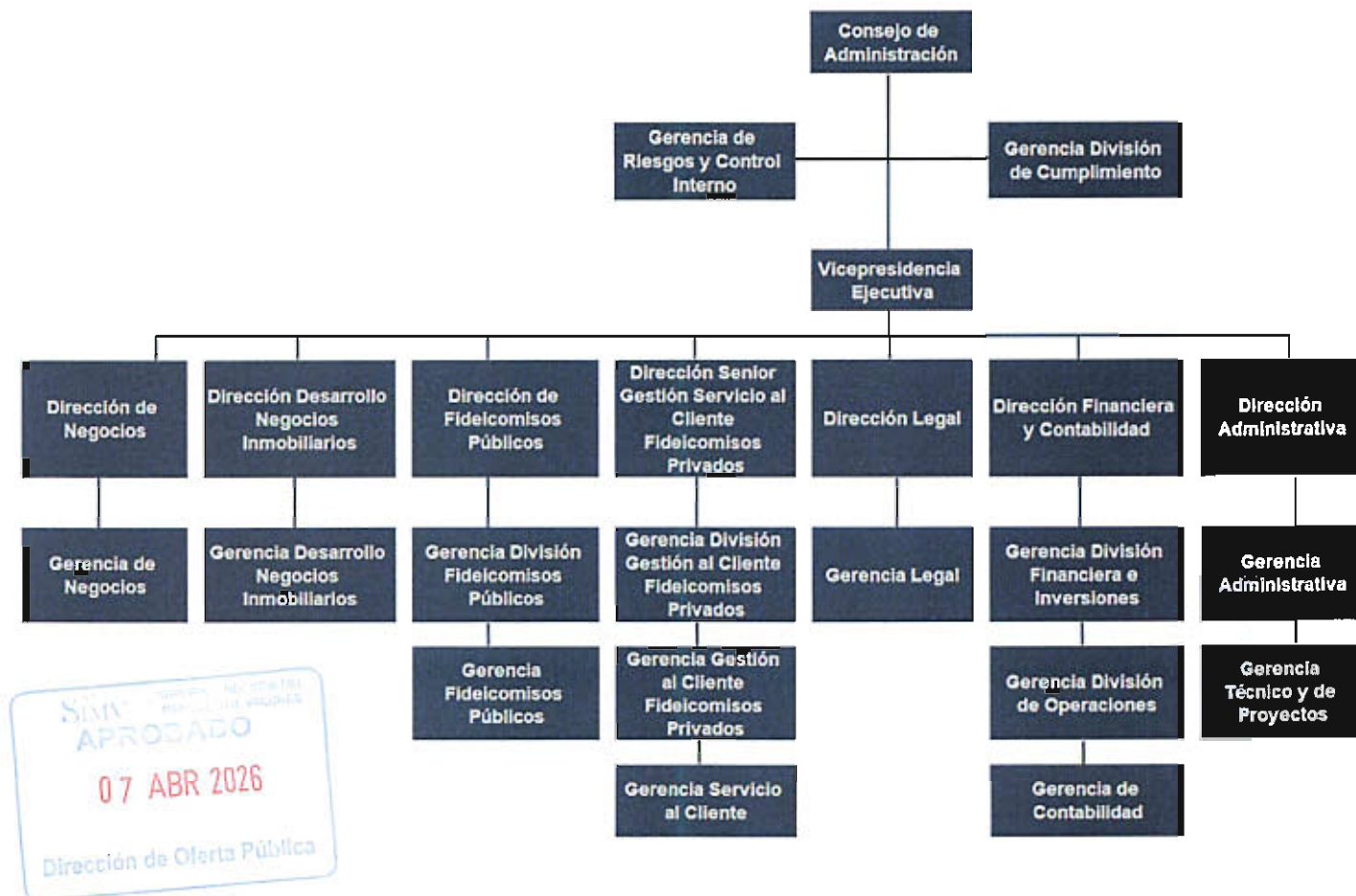
Fiduciaria Reservas, S.A. cuenta con el Registro Mercantil No. 97600SD y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV bajo el No. SIVSF-005 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. La dirección de correo electrónico es info@fiduciariareservas.com y el número de teléfono es (809) 960-4580.

### 11.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración.

Fiduciaria Reservas, S.A. fue constituida en fecha 12 de abril de 2013 de conformidad con las leyes de la República Dominicana. Es una sociedad con duración indefinida y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV bajo el No. SIVSF-005 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública de Valores desde la fecha 4 de diciembre de 2015. El capital autorizado de Fiduciaria Reservas a la fecha de la elaboración del presente Prospecto, es de Quinientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 500,000,000.00), mientras que el capital suscrito y pagado a la fecha de la elaboración del presente Prospecto, es de Trescientos Ochenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 380,000,000.00).

### 11.3 Estructura Organizativa y Funcional / Gobierno Corporativo.

La estructura organizativa y funcional de Fiduciaria Reservas es la siguiente:



El Consejo de Directores vela porque la Vicepresidencia Ejecutiva haga cumplir los procedimientos administrativos y contables establecidos para el efectivo control de las actividades de fideicomisos de oferta pública, que abarca los procesos de estructuración, administración de los activos que conforman los patrimonios fideicomitidos, emisión y colocación de valores de fideicomisos, así como los riesgos asociados a dichas actividades, debiendo velar por el correcto funcionamiento de los sistemas de acceso y la protección de la información contenida en documentaciones físicas y en los medios informáticos.

#### 11.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa.

Fiduciaria Reservas cuenta con un personal altamente calificado en materia de fideicomiso, aspectos financieros, operativos y del mercado de valores. Desde el año 2020, Fiduciaria Reservas está implementando un plan holístico en materia de capital humano, el cual incluye el desarrollo de planes de capacitación personalizados a las necesidades y funciones de cada colaborador, así como la ampliación de los colaboradores contratados y la reestructuración de las distintas unidades funcionales, para poder hacer frente a las nuevas necesidades que presenta el sector fiduciario en República Dominicana.

La estructura organizacional de Fiduciaria Reservas está diseñada para garantizar los niveles de control y fiscalización que aseguren los más altos estándares de calidad en cuanto a la creación y administración de fideicomisos. A continuación, presentamos las principales funciones de cada una de las áreas de Fiduciaria Reservas:

- **Dirección de Negocios.**

Planificar y definir estrategias de comercialización con miras de incrementar la cartera de afiliados, a fin de garantizar la rentabilidad de la Empresa.

- **Dirección Desarrollo Negocios Inmobiliarios.**

Planificar y definir estrategias de comercialización de productos vigentes y nuevos, para el desarrollo y estructuración de Fideicomisos Inmobiliarios, así como velar por ofrecer un servicio eficiente a los clientes.

- **Dirección de Fideicomisos Públicos.**

Bajo supervisión general, es responsable de planificar, administrar, definir y controlar las estrategias de gestión de postventa de los Fideicomisos Públicos de la Empresa, a fin de garantizar la satisfacción de los clientes a través de un servicio oportuno y de calidad, cumplimiento con los procedimientos y políticas de la Empresa.

- **Dirección Financiera y de Contabilidad.**

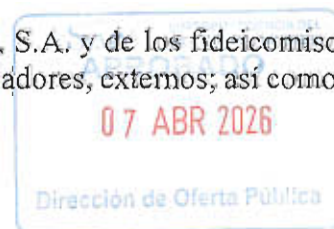
Planificar, administrar y controlar las operaciones y desarrollo de las actividades de inversión para los flujos disponibles de la Empresa y los acuerdos establecidos en los contratos fiduciarios, garantizando el cumplimiento de éstos, así como proveer oportunamente los insumos para la elaboración de los informes de Rendiciones de Cuentas de los diferentes Fideicomisos.

- **Dirección Senior Gestión Servicio al Cliente Fideicomisos Privados.**

Es responsable de planificar, administrar, definir y controlar las estrategias de gestión de postventa de los Fideicomisos Privados de la Empresa, a fin de garantizar la satisfacción de los clientes a través de un servicio oportuno y de calidad, cumplimiento con los procedimientos y políticas de la Empresa.

- **Dirección Legal.**

Planificar y dirigir todos los asuntos legales de la empresa Fiduciaria Reservas, S.A. y de los fideicomisos, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales ante los organismos reguladores, externos; así como dirigir



las estrategias que aseguren la ejecución de las políticas y procedimientos legales de la empresa; definiendo acciones que prevengan y/o minimicen el riesgo legal ante casos de demandas, litigios y conflictos.

- **Dirección Administrativa.**

Garantizar la correcta formulación de planes y programas de servicios administrativos y capital humano, a fin de contribuir con el logro de los objetivos trazados y el desarrollo de la Empresa.

- **Gerencia de Riesgos y Control Interno**

Asegurar la identificación y monitoreo de la gestión integral de riesgos, así como de los eventos potenciales, a fin de prevenir y mitigar los riesgos asumidos por la empresa, de acuerdo a las leyes, reglamentos y normativas establecidas por los organismos regulatorios. Como también, planificar, dirigir y evaluar el sistema de control de una organización, verificar que los controles se cumplan y que los recursos se protejan, asegurar la confiabilidad de la información, promover el cumplimiento de normas y políticas, detectar irregularidades, y asesorar a la entidad para la toma de decisiones, fomentando una cultura de autocontrol.

- **Gerencia División de Cumplimiento.**

Velar por el cumplimiento de los controles para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en las operaciones de la empresa Fiduciaria Reservas, S.A., a fin de garantizar la detección preventiva de riesgos y evitar penalizaciones que afecten la seguridad e integridad de la integridad de la Institución.

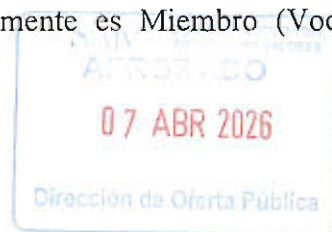
### 11.5 Principales Funcionarios y Apoderados Legales.

La empresa está representada por el señor Andrés Vander Horst Álvarez en calidad de Vicepresidente Ejecutivo. Por su parte, los miembros del Consejo de Administración se detallan a continuación:

- **Dr. Leonardo Aguilera Batista (presidente ejecutivo):** Economista formado en el Instituto de Economía Nacional de Odessa (URSS), donde obtuvo una especialidad en Planificación y un doctorado en Economía. También posee estudios especializados en Economía y Política en la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). El Dr. Aguilera es catedrático, asesor económico y consultor político, con más de tres décadas de trayectoria como presidente fundador del Centro Económico del Cibao (CEC). Ha sido docente por más de 20 años en la Universidad Cooperativa de Colombia, Universidad Autónoma de Bucaramanga, Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA) y en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Es autor de múltiples obras sobre economía y política, como Diseño y Prácticas de campaña, Economía dominicana y el nivel de la tasa de Cambio, Economía y Política Económica y Coyuntura económica. Ha sido consultor en República Dominicana, México, Haití y El Salvador, y miembro de la Asociación Latinoamericana de Consultores Políticos (ALACOP).

Fue reconocido como Economista del año por el Colegio Dominicano de Economistas (1996), como Líder destacado LATAM por la XIX Cumbre Latinoamericana (2022) y por su trayectoria en la consultoría política por la Asociación Latinoamericana de Consultores Políticos (2024). Se desempeñó los últimos cinco años como presidente del Consejo de Administración de la Refinería Dominicana de Petróleo (Ritidoma). Actualmente se desempeña como presidente ejecutivo del Banco de Reservas de la República Dominicana, adicionalmente, es el presidente del Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas, S.A.

- ***Pablo Luis González Burgos***: Nació en Santo Domingo, el 09 de junio del 1970, Doctor en Derecho y una Maestría en Derecho Empresarial y en Derecho de los Negocios y Litigación Internacional en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, 1997 y 2009 respectivamente. Ha desempeñado funciones como Consultor Jurídico de la Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD) y actualmente es Socio Director de la Firma Gonzalez Escolástico & Asociados. Actualmente es el Vicepresidente del Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas, S.A.
- ***Miguel Ángel Ramos Quiñones***: Licenciado en Administración de Empresas (PUCMM) con Master in Business Administration (Maestría en Administración de Empresas) (MBA) en Barna School. Es un Profesional del área de negocios especializados dedicado a la estructuración de proyectos corporativos y empresariales, a su vez manejando todo el portafolio de proyectos de construcción vertical de todo el territorio nacional conjugando la administración y manejo de portafolio de todos los segmentos, con enfoque en la innovación, captación de nuevos negocios y aumento de cartera de crédito comercial. Ha laborado desde 2003 en Entidades de Intermediación Financiera, como el Banco BHD y el Banco de Reservas. Actualmente se desempeña como el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios empresariales del Banco de Reservas de la República Dominicana, adicionalmente, es el secretario del Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas, S.A.
- ***Ysidro Antonio García Peguero***: Ingeniero Agrónomo. Ha laborado desde el 1988 en Entidades de Intermediación Financiera: Bancrédito, Banco de Desarrollo Nacional, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Banco Santa Cruz y Banco de Reservas. Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo Senior De Negocios del Banco de Reservas de la República Dominicana y es el Tesorero del Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas, S.A.
- ***Enrique Andrés Porcella Leonor***: Enrique Andres Porcella Leonor, Nació en Santo Domingo, el 14 Septiembre 1963. Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana UNIBE en 1990, con estudios de post grado en Mercadeo y Ventas. Fue fundador y Director General de Inverdol SA, empresa que tuvo gran éxito de ventas en proyectos inmobiliarios turísticos en el este del país. Actualmente es Miembro (Vocal) del Consejo de Administración de la compañía de seguros, La Confederación del Canada (Confedom), es Presidente-Fundador y Director General de Dagen Medical S.A. Actualmente es Miembro (Vocal) del Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas, S.A.
- ***Andrés Terrero Alcántara***: Experiencia por más de 38 años en Auditorías. Licenciado en Contabilidad y Auditoría (UNPHU), así como una maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de Gran Canaria en España. Ha sido Contralor de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, así como Socio Director en HLB Internacional, Socio de Auditoría en Ernst & Young. Fue Auditor General del Banco Central de la Republica Dominicana, fue Director del Departamento de Instituciones Intervenidas y en Liquidación de la Superintendencia de Bancos y Coordinador Administrativo de la Superintendencia de Pensiones de la R.D. Se desempeña como asesor Financiero del Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes. Actualmente es Miembro (Vocal) del Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas, S.A.



- **Alieska Diaz:** Ingeniera Civil (UTESA), adicionalmente, cuenta con estudios en Specialitation in Banking Managment (The George Washington University, Estados Unidos), Gestión y Dirección de Empresas (Universidad Carlos III de Madrid, España), Programa de Alto Potencial Directivo (Barna Managment School), entre otros. Fue coordinadora del Consejo de Administración de la Refinería Dominicana de Petróleo (2020-2025), Asistente Administrativa (2015-2020) en el Centro Económico del Cibao, entre otros. Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo Senior Administrativo del Banco de Reservas de la República Dominicana, adicionalmente, vocal del Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas, S.A.

## 11. 6 Principales Ejecutivos.

Los principales ejecutivos de la Fiduciaria Reservas se detallan a continuación:

Nombre del Ejecutivo	Cargo
Andrés Arnaldo Vander Horst Álvarez	Vicepresidente Ejecutivo
Natalia Concepción Gregorio	Directora Desarrollo Negocios Inmobiliarios
Ana Adela De la Cruz Alcántara	Directora Senior de Gestión y Servicio al Cliente Fideicomiso Privado
Juan Carlos Mañón Soriano	Director de Finanzas y Contabilidad
Noel Bou Vásquez	Director de Negocios
Vacante	Director Fideicomiso Público
Dorca Ivelisse Barcácel Vilorio	Directora Legal
Sandra Irene Castillo Selig	Directora Administrativa

Estos ejecutivos cuentan con una amplia experiencia laboral y con formación profesional en las áreas de finanzas, contabilidad, administración de empresas, economía y estudios legales:

- **Andrés Arnaldo Vander Horst Álvarez**

Licenciado en Administración de Empresas y Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Master en Business Administración y Master in Science of Public Administration de la University of Miami. Egresado de la Universidad de Gobierno de la Escuela Kennedy en Harvard. Ha sido profesor titular sobre temas de estrategia, competitividad y microeconomía para la competitividad en la Universidad Católica Madre y Maestra. Miembro fundador de Consejo de Competitividad Global, y Pasado Presidente de la Red Interamericana de Competitividad, organismo adscrito a la Organización de Estados Americanos. Ha escrito más de 20 publicaciones en revistas especializadas en el área de estrategia, competitividad, mercadeo y libre comercio, así como artículos en materia de Fideicomisos. Cuenta con entrenamientos en materia de Lavado de Activos, Norma ISO-9001 (Gestión de Calidad) y Norma ISO 37001 (Antisoborno), entre otros. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de Fiduciaria Reservas, S.A.

- **Natalia Concepción Gregorio**

Licenciada en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Posee dos maestrías, en Alta Gerencia del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC), Concentración Finanzas y Mercadeo y un MBA en Suffolk University, Sawyer School of Management, Boston, Estados Unidos, Concentración Negocios Internacional.

07 ABR 2026

Dirección de Oferta Pública

Ha cursado estudios especializados en Banca, Formación Fiduciaria Internacional ABA. Posee más de 20 años de experiencia en el sector financiero y bancario y 11 años de experiencia en Fideicomisos. Es asesora de tesis de las Maestrías en Alta Gestión Financiera y Mercados Financieros en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Actualmente es la Directora De Desarrollo de Negocios Inmobiliarios de Fiduciaria Reservas, S.A.

- **Ana Adela De la Cruz Alcántara**

Es licenciada en Estadísticas de la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Posee más de 15 años trabajando en la banca y más de 25 años en el mercado laboral. Se certificó en el área de fideicomisos a través del Diplomado en Formación Fiduciaria Internacional en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Adicionalmente participó en el taller de Fideicomiso, Operaciones y Gestión (MERVAL). En el pasado laboró como Gerente de Operaciones en el Banco de Reservas y actualmente es la Directora Senior de Gestión y Servicio al Cliente Fideicomiso Privado de Fiduciaria Reservas, S. A.

- **Juan Carlos Mañón Soriano**

Licenciado en Contabilidad Pública de la Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), y maestría (en proceso de tesis) en Alta Gerencia de la Universidad UTE. Se encuentra cursando Maestría en Dirección Económico Financiero en CEF.- UDIMA para República Dominicana. Posee 19 años de experiencia en contabilidad y auditoría, de los cuales 11 años fueron en la firma multinacional de auditoría KPMG, ocupando la posición de Gerente Senior de Auditoría. En KPMG formó parte del equipo de facilitadores del staff, clientes y reguladores como la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) sobre Normas Internacionales de Auditoría y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs). De igual forma, ha fundido como coordinador de procesos de estructuración de emisiones de valores de fideicomisos estatales y privados, así como en las estructuraciones y constitución de fideicomisos de oferta pública de valores. Cuenta con múltiples entrenamientos y cursos nacionales e internacionales (México, Colombia, Perú, Panamá) en materia fiduciaria y fideicomisos, en Normas Internacionales de Auditoría y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Es el Presidente del Comité Fiscal Contable de la Asociación de Fiduciarias Dominicanas, Inc. (ASOFIDOM) y miembro de la Comisión Evaluadora de Contabilidad de INFOTEP. Actualmente es el Director de Finanzas y Contabilidad de Fiduciaria Reservas, S.A.

- **Noel Bou Vásquez**

Graduado de economía de la Universidad Católica de Santo Domingo, Master Business Administration (MBA) de Barna Management School de la iniciativa Becas a la Excelencia, egresado del Programa de Liderazgo en la Gestión Pública de Barna y Georgetown University. Cuenta con Diplomados y Cursos Técnicos en materia de Fideicomisos y Alianzas Público-Privada, en el Instituto OMG, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco de América Latina (CAF). Director de Gabinete del Ministerio de Economía, Director de Servicios de Apoyo a la MIPYMES en el Ministerio de Industria Comercio y MIPYMES, Director Técnico del Premio Nacional a la Calidad y Gerente de Proyectos de la Asociación de Empresas Industriales de Herrera. Actualmente es el Director de Negocios de Fiduciaria Reservas, S.A.



- **Dorca Ivelisse Barcadel Vilorio**

Es licenciada en Derecho de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), posee una maestría en Derecho de los Negocios, en la Universidad Francisco de Vitoria, Madrid, España. Ha cursado otros estudios especializados y capacitaciones en materia de negocios fiduciarios, alianzas público-privadas en la República Dominicana, contratación financiera, contratos especiales, desarrollo hipotecario & fideicomiso, derecho bancario, entre otros. Posee más de 18 años de años de experiencia combinados en el sector bancario y en el sector fiduciario, fungiendo como asesora legal en importantes estructuraciones de fideicomisos públicos y privados, así como en la estructuración de préstamos sindicados locales e internacionales, préstamos corporativos sofisticados, y en operaciones comerciales de adquisiciones de empresas, compras de carteras de créditos y activos a entidades de intermediación financieras locales e internacionales, procesos de debida diligencia, entre otros. De igual forma, cuenta con amplia experiencia y ha brindado asesoría legal en el desarrollo de productos y servicios financieros. Actualmente es la Presidenta del Comité Legal de la Asociación de Fiduciarias Dominicanas, Inc. (ASOFIDOM) y ocupa la posición de Directora Legal en Fiduciaria Reservas, S. A.

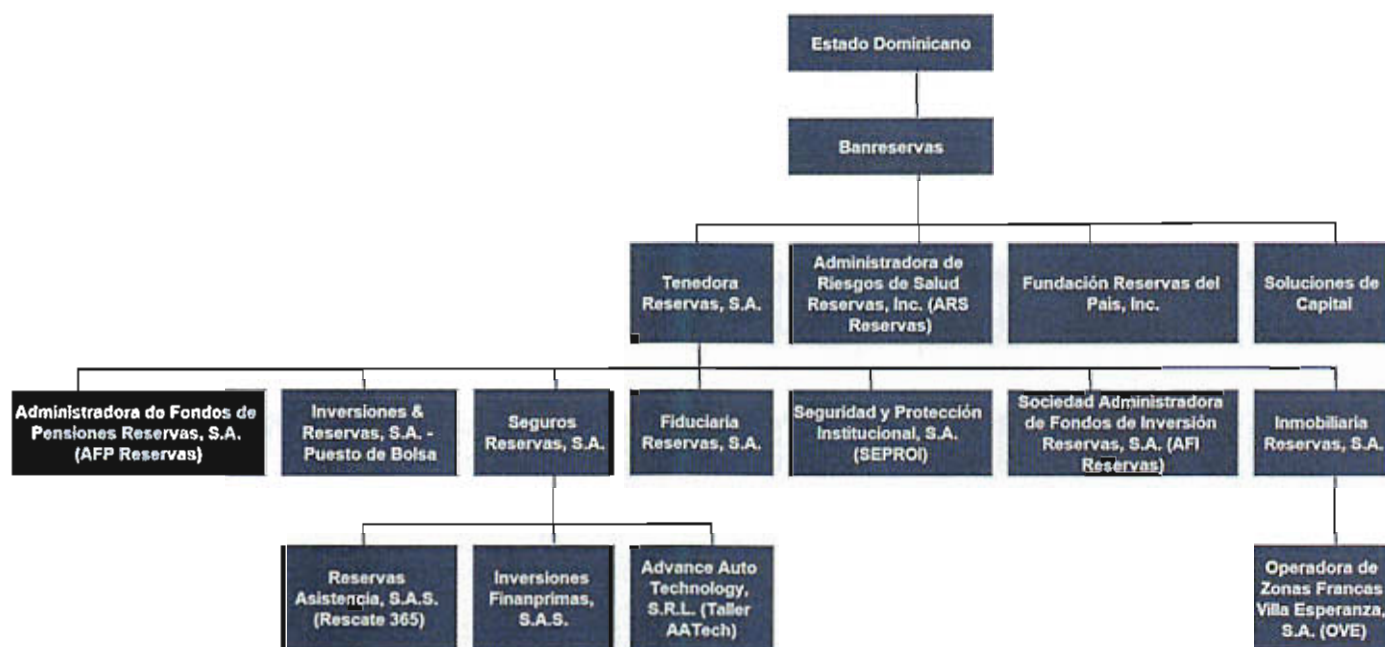
- **Sandra Irene Castillo Selig**

Administradora de Empresas, con 20 años de experiencia en el área administrativa en el Estado, ocupando durante 17 años posiciones administrativas en el Consejo Nacional de Competitividad y luego en el Ministerio de Energía y Minas. Cuenta con experiencia en procesos de compras y adquisiciones con fondos de organismos multilaterales como el BID, Banco Mundial y la Unión Europea. Ha realizado entrenamientos y cursos en materia de Recursos Humanos, Servicio al cliente, Norma ISO 9001 (Gestión de Calidad) y Norma ISO 37001 (Antisoborno), Fideicomisos, entre otros. Actualmente, ocupa la posición de Directora Administrativa de Fiduciaria Reservas, S.A.

### 11.7 Grupo Económico.

Fiduciaria Reservas es una empresa filial del Grupo Reservas a través de la empresa Tenedora Banreservas. La estructura del grupo se detalla a continuación:





### 11.8 Accionistas del Fiduciario con Participación Influyente.

Los accionistas de Fiduciaria Reservas se detallan a continuación:

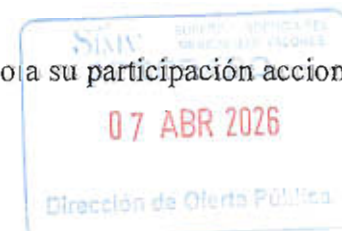
Accionista	Monto en Acciones	Participación (%)
Tenedora Banreservas, S.A.	361,000,000	95%
Seguros Banreservas, S.A.	19,000,000	5%
<b>Total</b>	<b>380,000,000</b>	<b>100%</b>

### 11.9 Experiencia de la Fiduciaria.

Fiduciaria Reservas, S.A. fue constituida en el año 2013 con el objeto de ofrecer servicios fiduciarios. Actualmente, la empresa administra un total de 210 Fideicomisos, clasificados en las modalidades de fideicomisos de administración y fuente de pago, planificación sucesoral, culturales, filantrópicos y educativos, de inversión y desarrollo inmobiliario, de oferta pública, y de garantía. Del total de fideicomisos administrados por Fiduciaria Reservas, 2 son de oferta pública. Fiduciaria Reservas cuenta con vasta experiencia y conocimiento en la administración y gestión de fideicomisos inmobiliarios, donde actualmente aproximadamente el 70% de los fideicomisos administrados corresponden a fideicomisos inmobiliarios.

### 11.10 Personas Vinculadas al Fiduciario.

A continuación, se presenta la entidad vinculada a Fiduciaria Reservas de acuerdo a su participación accionaria mayoritaria y conforme a la normativa vigente:



- Banco de Reservas de la República Dominicana - Banco Múltiple, S.A.
  - **Individualización y Naturaleza Jurídica:** Banreservas es una entidad de intermediación financiera organizada e incorporada para operar como Banco Múltiple bajo las leyes de la República Dominicana, fue constituida el 24 de octubre del año 1941. Para el 2024, Banreservas se amparó en la Ley Orgánica

No. 13-24 de fecha 23 de abril 2024, que sustituye y deroga la Ley No. 6133, con fines de establecer el régimen jurídico de Banco de Reservas de la República Dominicana - Banco Múltiple, S.A.

- **Capital Suscrito y Pagado:** Setenta y Seis Mil Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP76,000,000,000.00).
- **Objeto Social y Actividades que Desarrolla:** Banreservas se dedica a ofrecer una amplia gama de servicios bancarios a clientes personales e institucionales, con el fin de promover el desarrollo económico de la población en general.
- **Miembros del Consejo de Directores:** A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión, los miembros del Consejo de Directores de BanReservas son:

Nombre	Cargo
Lic. Magin Javier Diaz Domingo	Ministro de Hacienda - Presidente ex oficio
Lic. Jean Antonio Haché Álvarez	Vocal, Vicepresidente
Dr. Leonardo Aguilera Batista	Presidente Ejecutivo, Miembro ex oficio
Lic. Patricia Bisonó J.	Secretaria General
Sra Besaida Maria Manuela Santana	Vocal
Sr. Eduardo Antonio Jana Piñeyro	Vocal
Arq. Pedro Haché Pérez	Vocal
Lic. Pedro Pérez González	Vocal
Lic. J. Guillermo Estrella Ramia	Vocal
Lic. Víctor Perdomo Pou	Suplente de Vocal
Sr. José Ramón Brea González	Suplente de Vocal
Lic. Nicasio Pérez Zapata	Suplente de Vocal
Sra. Nelly Carías Guizado	Suplente de Vocal
Sr. Aristides Victoria Yeb	Suplente de Vocal

- Tenedora Banreservas, S.A.

- **Individualización y Naturaleza Jurídica:** Tenedora Banreservas, S.A. se constituyó el 15 de octubre de 2002 bajo las leyes de la República Dominicana, como una subsidiaria del Banco de Reservas de la República Dominicana, con el propósito de operar en todo tipo de actividades de inversión.
- **Capital Suscrito y Pagado:** Mil Quinientos Sesenta y Dos Millones Cuatrocientos Treinta y Dos Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP1,562,432,000.00).
- **Objeto Social y Actividades que Desarrolla:** Tiene como objeto realizar operaciones comerciales, ejecutar proyectos, negocios e inversiones en general, incluyendo la compraventa, detención y negociación de acciones y títulos de otras compañías nacionales e internaciones.
- **Miembros del Consejo de Directores:** A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión, los miembros del Consejo de Directores de Tenedora Banreservas son:



Nombre	Cargo
Leonardo Aguilera Batista	Presidente
Banco de Reservas de la República Dominicana, Representado por Leonardo Aguilera Batista	Primer Vicepresidente
Víctor Manuel Perdomo Pou	Segundo Vicepresidente
Luis Francisco Subero Soto	Secretario
Preppy Oscar Rodríguez	Tesorero
Juan Alberto Mustafá Perdomo	Vocal
Amelia Valverde	Vocal

- Seguros Banreservas, S.A.

- **Individualización y Naturaleza Jurídica:** Seguros Banreservas, S.A. se constituyó el 18 de octubre de 2001 bajo las leyes de la República Dominicana, empezó operaciones el 5 de marzo de 2002 y está facultada para operar en los ramos de seguros generales y seguros de personas.
- **Capital Suscrito y Pagado:** El Capital suscrito y pagado de Seguros Banreservas es de Mil Setecientos Cincuenta y Ocho Millones Trescientos Sesenta y Cuatro Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 1,758,364,000.00).
- **Objeto Social y Actividades que Desarrolla:** Esta sociedad tiene por objeto social la realización de todo tipo de seguros y reaseguros. Asimismo, podrá realizar cualesquiera otras clases de operaciones que fuesen autorizadas por las leyes y las resoluciones que le sean aplicables; y toda otra operación de lícito comercio que se relacione directa o indirectamente con su objeto social, o que sea susceptible de facilitar su extensión y desarrollo.
- **Miembros del Consejo de Administración:** A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Colocación, los miembros del Consejo de Administración de Seguros Banreservas son:

Nombre	Cargo
Leonardo Aguilera Batista	Presidente
Luis Valdez Veras	Vicepresidente Ejecutivo
Juan Antonio Mustafá	Vicepresidente
Patricia Bisonó	Secretaria
Pedro Mi Rosario	Vocal
Victo Santana	Vocal

- Administradora de Fondos de Pensiones Reservas, S.A. (AFP Reservas)

- **Individualización y Naturaleza Jurídica:** Administradora de Fondos de Pensiones Reservas, S.A. se constituyó el 19 de Julio de 2001 bajo las leyes de la República Dominicana, recibió su habilitación definitiva para operar bajo la Ley 87-01 en fecha 13 de enero de 2003 y empezó operaciones el 1ro de febrero de 2003 y está facultada para operar bajo el amparo de la Ley 87-01 que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social.
- **Capital Suscrito y Pagado:** El Capital suscrito y pagado de AFP Reservas es de Seiscientos Setenta y Tres Millones Cuatrocientos Setenta y Cuatro Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 673,474,000.00).



- **Objeto Social y Actividades que Desarrolla:** Esta sociedad tiene por objeto social la el desarrollo de todas las actividades y funciones necesarias para la administración de planes y fondos de pensiones de los sectores público y privado, otorgar y administrar las prestaciones del sistema previsional de acuerdo a las disposiciones de la Ley 87-01 que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social y sus normas complementarias, administrar el Fondo de Solidaridad Social que contempla la Ley, así como la realización de toda actividad de licito comercio.
- **Miembros del Consejo de Directores:** A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Colocación, los miembros del Consejo de Directores de AFP Reservas son:

Nombre	Cargo
Sr. Leonardo Aguilera Batista	Presidente
Sra. Patricia Elizabeth Bisonó	Secretaria
Sr. Juan Alberto Mustafá	Vocal
Sr. Yenny Alexandra Soriano Vivas	Vocal
Sr. Ronaldo Rafael Pichardo Lafontaine	Vocal
Sr. Grecia Báez González	Vocal
Tenedora Reservas, S.A.	Vocal

- Inversiones & Reservas, S.A.

- **Individualización y Naturaleza Jurídica:** Inversiones y Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa se constituyó el 7 de diciembre de 2002 bajo las leyes de la República Dominicana, está afiliado a la Bolsa de Valores de la República Dominicana y fue autorizado a operar como Puesto de Bolsa mediante la Primera Resolución del 3 de mayo de 2005 del Consejo Nacional del Mercado de Valores. Esta registrado ante la SIMV con el código No. SVPB-13.
- **Capital Suscrito y Pagado:** El Capital suscrito de Inversiones y Reservas es de Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 200,000,000.00) y su capital pagado es de Ciento Sesenta Millones Setecientos Veinte Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP160,720,000.00).
- **Objeto Social y Actividades que Desarrolla:** Esta sociedad tiene por objeto social el dedicarse a realizar, de forma habitual, actividades de intermediación de valores objeto de oferta pública en los mercados bursátil y extrabursátil, por cuenta propia y de terceros, para lo cual está autorizada a operar dentro del mercado de valores.
- **Miembros del Consejo de Administración:** A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Colocación, los miembros del Consejo de Administración de Inversiones y Reservas son:

Nombre	Cargo
Juan A. Mustafá Michel Tenedora Reservas, S.A.	Presidente Representada por su Presidente, Leonardo Aguilera Batista
Sr. Luís F. Subero Soto	Secretario
Daniel Alejandro Otero	Tesorero
Jean Charles de Mondesert G.	Vocal
Lic. Flor Ángela Navarro Jiménez	Vocal
Jabnia Hodavias Gómez Gonell	Vocal



- Sociedad Administradora de Fondos de inversión Reservas, S.A.
  - **Individualización y Naturaleza Jurídica:** La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. se constituyó el 30 de noviembre del 2015 bajo las leyes de la República Dominicana. Esta registrada ante la SIMV con el No. de Registro SIVAF-013.
  - **Capital Suscrito y Pagado:** El Capital suscrito y pagado de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. es de Ciento Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 150,000,000.00).
  - **Objeto Social y Actividades que Desarrolla:** Esta sociedad tiene por objeto social el dedicarse a realizar, de forma habitual, administración de fondos de inversión, sin perjuicio de las facultades que le puedan otorgar las leyes de República Dominicana, en especial las normativas del Mercado de Valores...”
  - **Miembros del Consejo de Administración:** A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Colocación, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas son:

Nombre	Cargo
Sr. Fernando Mir Zuleta	Presidente
Sr. Daniel E. Miladeh Jassir	Secretario
Sr. Faraday Cepeda Darauche	Vocal
Sr. Ana Pou de Castro	Vocal
Sr. Rafael Canario Polanco	Vocal
Sr. Victor Luis Rojas	Tesorero
Sr. Fernando Mir Zuleta	Presidente

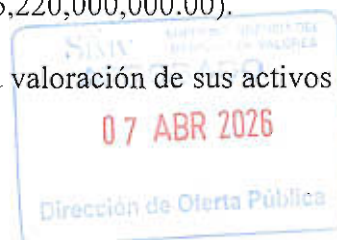
#### 11.11 Autorización del Presente Programa de Emisiones.

Mediante la Segunda Resolución del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Fiduciaria Reservas, S.A. celebrada en fecha 03 de mayo del 2022 y la Decimocuarta Resolución adoptada por el Consejo de Administración de Fiduciaria Reservas, S.A. celebrada el 7 del mes de mayo del 2021, se aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión.

Adicionalmente, el presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores FR No. 02 fue aprobado por la SIMV, mediante la Resolución No. R-SIMV-2023-11-FOP de fecha 29 de marzo de 2023 y se inscribió en el Registro del Mercado de Valores con el No. SIVFOP-10. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes en fecha 8 de septiembre de 2023, mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-94721-5.

La Superintendencia del Mercado de Valores aprobó a este fideicomiso una oferta pública por un monto de hasta Seis Mil Doscientos Veinte Millones de Pesos Dominicanos (RS\$6,220,000,000.00).

En ningún caso el fideicomiso podrá emitir un valor mayor al de la valoración de sus activos subyacentes.



## 12 FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIÓN DEL FIDUCIARIO

### 12.1 Rol del Emisor del Fiduciario.

La función de la fiduciaria es de medios y no de resultados, es indelegable, sin perjuicio de que la fiduciaria pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la SIMV copia de los referidos contratos o poderes.

Los contratos que suscriba la Fiduciaria con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo eximen de las responsabilidades que corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la SIMV en la oportunidad que esta lo requiera. Los gastos derivados de dichas contrataciones se atribuirán al Fideicomiso y no al fiduciario.

#### **Cargos contra el que responden las obligaciones que generan los Valores de Fideicomiso de Renta Variable:**

El cumplimiento de las obligaciones que se generan con la emisión de valores de fideicomiso será con cargo al Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, que es un patrimonio autónomo e independiente separado de los bienes personales de Fiduciaria Reservas, S.A., del o de los fideicomitentes y fideicomisarios o beneficiarios, en el entendido de que en ningún caso ni Fiduciaria Reservas ni Grupo Ramos, S.A., fideicomitente del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, comprometerán sus correspondientes patrimonios personales por motivo de la emisión de los Valores de Fideicomiso de Renta Variable.

### 12.2 Disposiciones.

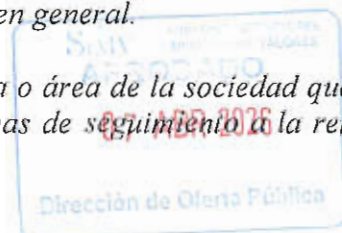
De acuerdo con la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores: R-CNV-2016-15-MV, la sociedad fiduciaria debe remitir a la SIMV las informaciones periódicas que se detallan en los siguientes artículos del capítulo VI de dicha norma.

#### **Respecto de los Fideicomisos de Oferta Pública:**

*“Artículo 27º.- (Información periódica de los fideicomisos de oferta pública). Las informaciones de carácter periódico requeridas en la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores y en la presente Norma, deberán ser remitidas a esta Superintendencia por la sociedad fiduciaria en su calidad de administrador del fideicomiso en la forma y plazo establecidos. Asimismo, la sociedad fiduciaria deberá cumplir con la obligación de mantener dichas informaciones a disposición del público a través de su página web y en su domicilio; con excepción de las informaciones solicitadas exclusivamente para fines de supervisión, conforme lo especifique esta Norma.*

*“Párrafo I. De conformidad con la Ley, las informaciones suministradas por la sociedad fiduciaria en representación del fideicomiso de oferta pública deberán ser depositadas en el Registro a los fines de proveer de estas informaciones a los inversionistas y al público en general.*

*“Párrafo II. La sociedad fiduciaria deberá designar una persona o área de la sociedad que sirva de contacto directo con esta Superintendencia para tratar los temas de seguimiento a la remisión de*



información periódica y demás obligaciones a cargo del o de los fideicomisos de oferta pública que administre, lo cual deberá ser notificado a la Superintendencia”.

**“Artículo 28º.- (Remisión anual).** Dentro de los noventa (90) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del ejercicio social, el fiduciario de una oferta pública deberá remitir la información siguiente:

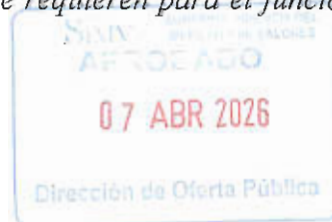
- 1) Estados Financieros Auditados, conjuntamente con el acta de la reunión del consejo de administración de la sociedad fiduciaria que aprueba dichos estados, certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente;
- 2) Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas; y
- 3) Carta de gerencia, para fines exclusivos de supervisión.

**Párrafo I.** Como información complementaria, los Estados Financieros Auditados correspondientes a los fideicomisos de oferta pública, deberán incluir, según corresponda, un informe de cumplimiento regulatorio, el cual incluya la verificación y cumplimiento de:

- 1) La política de inversión establecida en el prospecto de emisión, el acto autentico o en las normas complementarias que al respecto dicte la Superintendencia.
- 2) La adecuada valorización de los activos que conforman el o los fideicomisos de oferta pública administrados.
- 3) La diversificación de los activos que conforman el portafolio de inversión del o de los fideicomisos de oferta pública administrados, en función de los criterios y límites establecidos en el prospecto de emisión, el acto constitutivo y en la normativa complementaria.
- 4) Excesos en los límites de inversión o inversiones no previstas.
- 5) La política de endeudamiento establecida en el prospecto de emisión, el acto autentico o en las normas complementarias establecidas por esta Superintendencia.
- 6) Entre otras disposiciones establecidas en las normativas complementarias que al respecto dicte la Superintendencia.

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

**“Artículo 29º.- (Remisión semestral).** Dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre evaluado, la sociedad fiduciaria de un fideicomiso de oferta pública de valores deberá remitir un Informe de rendición de cuentas, el cual contemple como mínimo lo establecido en el Anexo III de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública y el Decreto emitido por el Poder Ejecutivo No. 95-12. que establece el Reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la república dominicana, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades.



**Párrafo.** El informe original debe ser remitido al fideicomitente, una copia del mismo deberá enviarse a la Superintendencia y al representante de tenedores de valores de fideicomiso y al fideicomisario, si fuere distinto del fideicomitente, en el plazo indicado anteriormente”.

**“Artículo 30°.- (Remisión trimestral).** La sociedad fiduciaria de una oferta pública deberá remitir dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del trimestre las informaciones siguientes:

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

**Párrafo.** Los estados financieros listados en los numerales 1), 2) y 3) del presente artículo, deberán ser presentados de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. Cuando los estados financieros del trimestre anterior presenten variaciones respecto a la información reportada inicialmente, la sociedad fiduciaria deberá revelarlo. En los casos relativos al Estado de Resultado y el Estado de Flujo de Efectivo, en adición a la presentación comparativa, dichos estados deberán incluir una columna con la información acumulada durante el período, que abarca desde la fecha de inicio del ejercicio social hasta la final del trimestre reportado”.

**“Artículo 31°.- (Remisión mensual).** Dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al último día hábil de cada mes:

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

**“Artículo 32°.- (Remisión diaria).** La sociedad fiduciaria de una oferta pública deberá publicar diariamente en sus oficinas y en su página web, así como remitir a la Superintendencia, la siguiente información concerniente a cada fideicomiso de oferta pública que administre:

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

**Párrafo.** Las informaciones requeridas deberán ser publicadas y remitidas conforme las disposiciones mínimas establecidas en las normas de carácter general que sobre el particular dicte la Superintendencia.”



### 12.3 Facultades del Fiduciario.

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los fines del fideicomiso conforme a las normativas vigentes aplicables. La Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo de Fideicomiso suscrito el 18 de agosto del año 2023.

De acuerdo al Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores 664-12, en los Párrafos I y II del artículo 476 correspondiente a la responsabilidad del fiduciario frente a terceros, se establece lo siguiente:

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

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

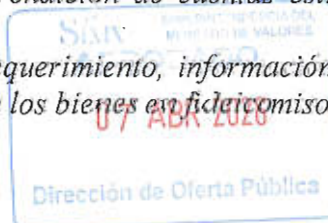
#### 12.3.1 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones Adicionales a las que se sujeta el Emisor.

Mientras se encuentren en circulación los valores objeto del presente Prospecto de Emisión, Fiduciaria Reservas, actuando en representación y por cuenta del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02, se compromete a cumplir con el marco regulatorio vigente ejercido por las autoridades del mercado de valores en la República Dominicana. En general, 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 y en el Contrato del Programa de Emisiones.

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:*

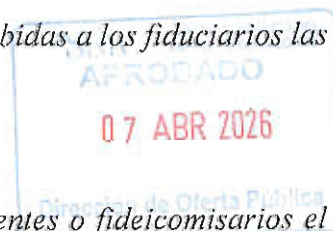
- a) Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.
- b) Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.



- f) *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.*
- g) *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.*
- h) *Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.*
- i) *Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el Acto Constitutivo de Fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado.*
- j) *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.*
- k) *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.*
- l) *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 de Fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.*
- m) *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.*
- n) *Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.*
- o) *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”.*

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

- a) *Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios.*
- b) *Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos.*
- c) *Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados.*
- d) *Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.*
- e) *Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive,*



o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.

- f) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.
- g) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitados respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- h) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso.

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

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

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

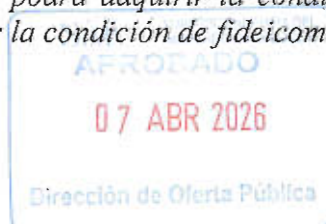
- a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitado que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitado, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo de 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 de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.
- c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley”.

Conforme la Ley 249-17:

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

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

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



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

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

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

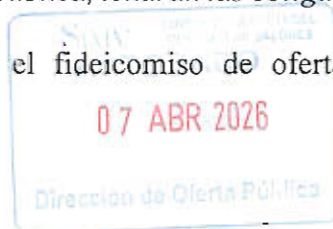
*Párrafo III:* Tanto las sociedades titularizadoras como las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública asumirán una responsabilidad de medios y no de resultado, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le corresponda por el ejercicio propio de sus funciones y actividades”.

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

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

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

- A. Constituir el patrimonio separado o, en su caso, el fideicomiso de oferta pública, según corresponda.



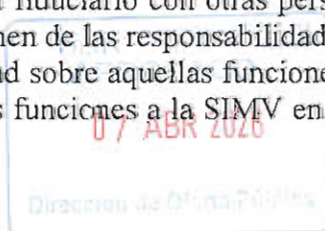
- B. *Administrar el proceso de titularización y los patrimonios separados o fideicomisos correspondientes, con la misma prudencia y diligencia con la que administran sus propios negocios.*
- C. *Poner en conocimiento al representante de tenedores de valores y a la Superintendencia sobre los hechos o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

Con el fin de proteger los intereses de los inversionistas, los Tenedores de Valores de Fideicomiso objeto de este Prospecto de Emisión estarán representados por un Representante de Tenedores designado de conformidad con lo dispuesto por la Ley 249-17, la Ley 479-08 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones, el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto 664-12 y la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública.

Fiduciaria Reservas, en su rol de Emisor se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos y cada uno de los Tenedores de Valores de Fideicomiso objeto del presente Programa de Emisiones de Valores, sin discriminación o preferencia. En adición, Fiduciaria Reservas, S.A. posee una estructura de gobierno corporativo que se enmarca dentro de lo establecido en el Reglamento de Gobierno Corporativo R-CNMV-2019-11-MV. Esta estructura se apoya además en órganos internos de decisión colegiada, como lo es el Consejo de Administración. De acuerdo al artículo 232 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, el cual establece los deberes y obligaciones del Emisor para con el Representante de Tenedores, a la Fiduciaria Reservas, le aplica lo dispuesto por la Ley de Sociedades respecto de estos deberes y obligaciones, y en adición está sujeto a los deberes y obligaciones siguientes, a saber:

- 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 No. 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, para lo cual deberá remitir a la SIMV copia de los referidos contratos o poderes. Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al Fideicomiso no lo eximen de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la SIMV en la oportunidad que ésta lo requiera.



La facultad de Fiduciaria Reservas, S.A. de poder contratar servicios externos mediante contratos consta en el artículo 31 de la Norma R-CNV-2013-26, modificada por la R-CNMV-2018-07-MV, en el Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario. La Fiduciaria tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el Acto Constitutivo de 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, modificada R-CNMV-2018-07-MV que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores.

Asimismo, la Fiduciaria Reservas, 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 modificada por la R-CNMV-2018-07-MV que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública, que indican lo siguiente:

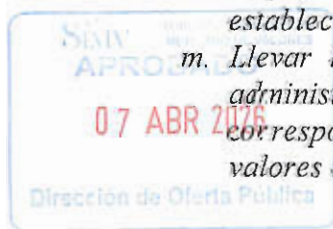
*“Artículo 37. Normas generales de conducta. En la conducción de los Fideicomisos de Oferta Pública, los Fiduciarios, sus accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente estén relacionados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

- a. **Equidad.** Otorgar un tratamiento igualitario a los clientes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio a ciertos clientes.
- b. **Imparcialidad e integridad.** Tratar a los clientes con imparcialidad e integridad, sin anteponer los intereses de la fiduciaria o de su personal, evitando ofrecer compensaciones o indemnizaciones no establecidas, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en un injusto beneficio o perjuicio a ciertos clientes.
- c. **Idoneidad.** Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en sus reglamentos internos de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.
- d. **Diligencia y transparencia.** Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de sus clientes.
- e. **Objetividad y prudencia.** Preservar los intereses de los clientes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones que se deban tomar durante el desarrollo y vigencia del fideicomiso de oferta pública.
- f. **Confidencialidad.** Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los clientes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros.
- g. **Suministro de información a los clientes.** Ofrecer a los clientes de los fideicomisos que se encuentren bajo su administración, toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los riesgos que cada fideicomiso de oferta pública conlleva, determinando su nivel de responsabilidad de cada una de las partes que actúan en el fideicomiso y su afectación en el evento de que algún riesgo identificado se llegue a materializar.”

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

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

- a. Realizar la emisión de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso. El fiduciario actúa en representación y por cuenta del fideicomiso de oferta pública y no responde con su propio patrimonio por las obligaciones asumidas por el fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Ley 189-11.*
- b. Elaborar el Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso de valores de fideicomiso en el cual se detallarán todos los aspectos relativos a la emisión. El Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso formará parte integral del Acto Constitutivo de 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 de 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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso 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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso y el prospecto.
  - p. Pagar de acuerdo a lo establecido en el Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso 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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso 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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso, 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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso 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 del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso 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.”*

#### **12.4 Remuneración.**

Por la prestación de sus servicios fiduciarios, Fiduciaria Reservas, S.A. tendrá derecho a cobrar a partir de la fecha de Inicio de Operación, la suma de un Millón Trescientos Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (DOP 1,300,000.00) mensual, contemplando un ajuste anual de un cinco por ciento (5%) desde el segundo año hasta el cuarto año de operación; y a partir del quinto (5<sup>to</sup>) año de operación, la comisión será ajustada anualmente en base al Índice de Precios del Consumidor (IPC) publicado por el Banco Central de la República Dominicana, no debiendo ser este ajuste menor a un cinco por ciento (5%), sin embargo, el ajuste no podrá ser mayor al cinco por ciento (5%) si el crecimiento de los flujos de caja del fideicomiso fueran menor a la inflación. Si ocurriese cualquier aumento en los honorarios, este deberá ser notificado como un Hecho Relevante. El pago mensual será liquidado a más tardar cinco (5) días hábiles después del cierre de cada mes.

La compensación antes indicada no incluye el Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

Cualquier gestión fiduciaria adicional que no haya sido expresamente establecida en el presente Prospecto de Emisión (incluyendo la administración y gestión de nómina de empleados que contrate el Fideicomiso), será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la Fiduciaria de las gestiones o finalidades solicitadas, y del Fideicomitente y la Fiduciaria respecto de su remuneración.

#### **12.5 Rendición de Cuentas.**

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.

La rendición de cuentas procurará informar el cumplimiento de la labor encomendada en el Acto Constitutivo del Fideicomiso y en la normativa aplicable. Los informes de rendición de cuentas deberán ser efectuados en el formato establecido en el Anexo III de la Norma R-CNMV-2018-07-MV, y contendrán, como mínimo, los aspectos señalados en dicho Anexo III que son los siguientes:

- a) Descripción de las actividades realizadas en el período que abarca el informe de rendición de cuentas.
- b) Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitados.
- c) Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe.



- d) Informe de auditoría externa en los casos previstos en la normativa vigente y en el Reglamento de la Ley 189-11.
- e) Relación de las inversiones que conforman el patrimonio del fideicomiso.
- f) Indicación de las inversiones realizadas con los recursos del fideicomiso.
- g) Custodia de los valores de oferta pública.
- h) Condiciones de las negociaciones.
- i) Estado de cuenta que refleje el comportamiento financiero y contable de las inversiones efectuadas con base en las instrucciones impartidas por los fideicomitentes.
- j) Estado actual, localización e identificación de los bienes transferidos.

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

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

Según el Artículo 33 de la Norma R-CNMV-2018-07-MV, el informe de rendición de cuentas debe hacerse por lo menos dos (2) veces al año, a partir de la fecha de establecido el fideicomiso, y al extinguirse el mismo salvo que en el contrato de emisión se haya estipulado realizarla en un lapso menor.

Si no se objetare, por parte del fideicomitente o del fideicomisario, si éste fuera persona distinta, la rendición de cuentas presentada por el fiduciario, según lo indicado en el presente artículo, dentro de un plazo de noventa días (90) calendario desde su recibo, esta se tendrá como tácitamente aceptada. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuera en forma tácita o expresa, el fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente a las distintas partes contratantes presentes o futuras por todos los actos ocurridos durante el período que abarque la rendición de cuentas. Sin embargo, tal rendición de cuentas y su aceptación no eximirán al fiduciario de su responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del fideicomiso, ni por informaciones falsas que fueren identificadas en la rendición de cuentas con posterioridad al plazo de aceptación indicado.

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 SIMV, así como al Representante de Tenedores, señalando las medidas correctivas adoptadas cuando sea el caso.

### 13 PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO

#### 13.1 Elementos que constituyen los ingresos y egresos del Fideicomiso.

Los elementos que constituyen los ingresos principales del Fideicomiso provienen de los activos contenidos en la sección *Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso* incluida en el apartado “Resumen del Prospecto de Emisión”, así como en el documento “*Listado de los Activos que Componen el Fideicomiso*” adjunto al presente documento como Anexo VI. Los otros ingresos que pudiera devengar el Fideicomiso derivados de



operaciones ejecutadas con los inmuebles del activo subyacente corresponden a ingresos por publicidad e ingresos por mantenimiento. Los egresos del Fideicomiso lo constituyen todos los gastos necesarios para llevar a cabo el servicio de arrendamiento de los locales y las comisiones de las partes envueltas. Las comisiones de las partes envueltas para llevar a cabo la operación del fideicomiso están expuestas en la sección 13.5 del presente Prospecto de Emisión.

### 13.2 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 y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia, en cumplimiento a las atribuciones que le confiere la Ley y el Reglamento.

### 13.3 Presupuesto del Fideicomiso.

#### 13.3.1 Premisas y supuestos utilizados para la proyección de flujos del Fideicomiso.

Los supuestos utilizados para la proyección de los flujos del fideicomiso fueron los siguientes:

#### Supuestos de Proyección Macroeconómicos del 2025 y 2026<sup>10</sup>

Concepto	Supuesto			Fuente	
	2025	2026	2027-2029		
Crecimiento PIB Real	3.00%	4.50%	5.00%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Crecimiento PIB Nominal	7.63%	8.68%	9.20%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Inflación EE. UU.		2.45%		Anual	Expectativa de inflación de los EE. UU. a 30 años
Inflación RD	3.70%	4.00%	4.00%	Anual	Meta de inflación BCRD
Devaluación RD	4.14%	5.57%	4.00%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Tasa de Cambio		63.30		RDS/US\$	BCRD   A diciembre 2025



## Supuestos Fideicomiso

	Concepto	Supuesto	Fuente
Monto total Emisión	6,756,516,795	RD\$	Xolver
M <sup>2</sup> totales (Locales fideicomiso al 2025)	34,238	M <sup>2</sup>	Cliente
Inscripción Programa de Emisiones	RD\$450.00 por cada millón	RD\$ (único)	Cliente
Comisión por Estructuración Programa de Emisiones	0.70%	RD\$ (único) (En base al monto de emisión)	Cliente
Comisión Colocación Emisiones	0.65%	RD\$ (único) (En base al monto de emisión)	Cliente

<sup>10</sup> Estos supuestos macroeconómicos utilizados para la proyección de los flujos del fideicomiso son los publicados por el Marco Macroeconómico (revisado agosto del 2025) por el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo, el Banco Central de la República Dominicana, el Ministerio de Hacienda y Datos Económicos de la Reserva Federal de Estados Unidos.



Otros gastos de colocación y emisión	2,722,150	RDS (único)	Ciente
Gastos BVRD	RDS30.00 por cada millón	RDS (mensual)	Ciente
Gastos Valoración Anual	961,200	RDS (anual)	Ciente
Gastos Calificadora	479,283	RDS (anual)	Ciente
Gastos Representante Común	331,535	RDS (anual)	Ciente
Gastos SIMV	0.03%	RDS (anual) (En base al total de activos)	Ciente
Gastos Bancarios	947,513	RDS (anual)	Ciente
Comisión Fiduciaria Multiplaza Higüey	6,597,760	RDS (anual)	Ciente
Comisión Fiduciaria Multiplaza La Romana	9,896,640	RDS (anual)	Ciente
Administración Multiplaza Higüey	16,651,926	RDS (anual)	Ciente
Administración Multiplaza La Romana	19,541,465	RDS (anual)	Ciente
Auditor Externo Multiplaza La Romana	1,317,185	RDS (anual)	Ciente
Seguro Activos Fijos Multiplaza Higüey	101,760	RDS (anual)	Ciente
Seguro Activos Fijos Multiplaza La Romana	1,047,652	RDS (anual)	Ciente
Gastos Administrativos Multiplaza Higüey	4,830,342	RDS (anual)	Ciente
Gastos Administrativos Multiplaza La Romana	6,758,716	RDS (anual)	Ciente
Auditor Externo Multiplaza Higüey	878,124	RDS (anual)	Ciente
Inversión de Capital Recurrente Multiplaza Higüey	13,884,061	RDS (anual)	Xolver con información del cliente
Inversión de Capital Recurrente Multiplaza La Romana	14,379,515	RDS (anual)	Xolver con información del cliente
Amortización Póliza Multiplaza La Romana	6,505,078	RDS (anual)	Ciente
Amortización Póliza Multiplaza Higüey	4,336,719	RDS (anual)	Ciente



Proyección en RD\$ de los Estados Financieros del Fideicomiso (Estado de Resultados, Balance General y Flujo de Efectivo) para 15 años a partir del 2026.

Debajo se detallan los supuestos principales utilizados para las proyecciones en RD\$.

#### Supuestos Utilizados

Supuesto	Escenarios		
	Pesimista	Base	Optimista
Tasa de Ocupación	90.36%	93.74%	94.84%
Meses de desocupación al vencimiento del contrato <sup>11</sup>	4	1	.
Crecimiento anual compuesto de los precios de arrendamiento	9.62%	10.72% <sup>12</sup>	12.93%
Crecimiento Perpetuidad	6.45%	6.45%	6.45%
Rolover Multiplaza Higüey % <sup>13</sup>	-3.83%	2.85% <sup>14</sup>	9.53%
Rolover Multiplaza La Romana % <sup>15</sup>	-8.31%	-0.81% <sup>16</sup>	6.69%

<sup>11</sup> Al vencimiento de los contratos, se asume que los locales se mantienen desocupados por una cantidad de meses (estipulados en la tabla) antes de renovar los contratos.

<sup>12</sup> Este crecimiento se obtiene al promediar el crecimiento anual compuesto de los ingresos durante los 15 años de proyección, asumiendo la renovación automática de los contratos vigentes, IPC de Estados Unidos (2.45%) y IPC de República Dominicana (4.00%).

<sup>13</sup> Al renovar los contratos de arrendamiento se aplica esta tarifa de ajuste sobre el monto de arrendamiento al vencimiento del contrato para determinar la renta base del nuevo contrato.

<sup>14</sup> Esta es el ajuste de tarifa necesaria para obtener el crecimiento compuesto anual de los ingresos considerado en las proyecciones.

<sup>15</sup> Al renovar los contratos de arrendamiento se aplica esta tarifa de ajuste sobre el monto de arrendamiento al vencimiento del contrato para determinar la renta base del nuevo contrato.

<sup>16</sup> Esta es el ajuste de tarifa necesaria para obtener el crecimiento compuesto anual de los ingresos considerado en las proyecciones.



Para determinar el valor de los flujos generados por el Fideicomiso se utilizó el enfoque de descuento de flujos de efectivo.

### 13.3.2 Presupuesto de Ingresos y Gastos.

A continuación, se presenta del escenario base el Presupuesto de Ingresos y Gastos proyectados hasta la culminación del Fideicomiso.

**Fideicomiso de Oferta Pública Multiplaza FR No. 02**  
**Presupuesto de Ingresos y Gastos**  
Valores expresados en RD\$

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Ingresos Operativos:</b>								
Ingresos por arrendamientos	465,413,700	524,367,189	588,414,705	647,350,486	717,337,158	798,113,555	879,466,386	967,409,124
<b>Total Ingresos Operativos</b>	<b>465,413,700</b>	<b>524,367,189</b>	<b>588,414,705</b>	<b>647,350,486</b>	<b>717,337,158</b>	<b>798,113,555</b>	<b>879,466,386</b>	<b>967,409,124</b>
<b>Gastos:</b>								
Gastos de colocación	96,975,613	-	-	-	-	-	-	-
Administración Fiduciaria	16,494,400	17,154,176	17,840,343	18,553,957	19,296,115	20,067,960	20,870,678	21,705,505
Gasto de Administración	36,193,391	37,641,127	37,641,127	40,712,643	42,341,148	44,034,794	45,796,186	47,628,033
Polizas de seguros	10,841,796	11,275,468	11,726,487	12,195,547	12,683,368	13,190,703	13,718,331	14,267,065
Calificación de Riesgo	479,283	498,455	518,393	539,129	560,694	583,122	606,446	630,704
Valoración	961,200	999,648	1,039,634	1,081,220	1,124,468	1,169,447	1,216,225	1,264,874
Mantenimiento y Supervisión	2,126,641	2,481,458	2,838,619	3,226,283	3,650,459	4,113,561	4,614,906	5,158,563
Gastos BVRD	2,432,346	2,702,168	2,953,213	3,221,481	3,509,976	3,817,787	4,143,962	4,491,094
Auditor Externo Fideicomiso	2,195,309	2,283,122	2,374,446	2,469,424	2,568,201	2,670,929	2,777,766	2,888,877
Representante de Tenedores	331,535	344,797	358,589	372,932	372,932	403,363	419,498	436,278
CAPEX	28,263,577	29,394,120	30,569,884	31,792,680	33,064,387	34,386,962	35,762,441	37,192,939
Otros Gastos	15,951,078	16,589,122	18,758,331	17,942,794	18,675,423	19,406,926	20,183,203	20,990,531
Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Gastos</b>	<b>213,246,172</b>	<b>121,363,660</b>	<b>126,619,067</b>	<b>132,108,089</b>	<b>137,847,173</b>	<b>143,845,554</b>	<b>150,109,644</b>	<b>156,654,463</b>
<b>Beneficio operacional del período</b>	<b>252,167,528</b>	<b>403,003,529</b>	<b>461,795,637</b>	<b>515,242,398</b>	<b>579,489,986</b>	<b>654,268,001</b>	<b>729,356,742</b>	<b>810,754,661</b>
<b>Ingresos financieros:</b>								
Ingresos financieros y Gastos Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el Valor Razonable de las Propiedad de Inversión	-	749,504,973	697,347,017	745,188,572	801,375,789	855,028,601	906,044,262	964,254,397
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>-</b>	<b>749,504,973</b>	<b>697,347,017</b>	<b>745,188,572</b>	<b>801,375,789</b>	<b>855,028,601</b>	<b>906,044,262</b>	<b>964,254,397</b>
<b>Beneficio neto del período</b>	<b>252,167,528</b>	<b>1,152,508,502</b>	<b>1,159,142,655</b>	<b>1,260,430,970</b>	<b>1,380,865,775</b>	<b>1,509,296,602</b>	<b>1,635,401,004</b>	<b>1,775,009,058</b>





Fideicomiso de Oferta Pública Multiplaza FR No. 02  
Presupuesto de Ingresos y Gastos  
Valores expresados en RD\$

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>Ingresos Operativos:</b>							
Ingresos por arrendamientos	1,045,505,430	1,169,750,600	1,295,939,343	1,426,099,276	1,586,440,905	1,740,149,172	1,936,097,967
<b>Total Ingresos Operativos</b>	<b>1,045,505,430</b>	<b>1,169,750,600</b>	<b>1,295,939,343</b>	<b>1,426,099,276</b>	<b>1,586,440,905</b>	<b>1,740,149,172</b>	<b>1,936,097,967</b>
<b>Gastos:</b>							
Gastos de colocación	-	-	-	-	-	-	-
Administración Fiduciaria	22,573,725	23,476,674	24,415,741	25,392,371	26,408,066	27,464,388	28,562,964
Gasto de Administración	49,533,155	51,514,481	53,575,060	55,718,063	57,946,785	60,264,657	62,675,243
Polizas de seguros	14,837,747	15,431,257	16,048,507	16,690,448	17,358,065	18,052,388	18,774,484
Calificación de Riesgo	655,933	682,170	709,457	737,835	767,348	798,042	829,964
Valoración	1,315,469	1,368,088	1,422,811	1,479,724	1,538,913	1,600,469	1,664,488
Mantenimiento y Supervisión	5,742,184	6,385,244	7,078,013	7,823,115	8,630,653	9,491,995	10,412,511
Gastos BVRD	4,859,993	5,257,510	5,671,358	6,103,353	6,554,850	7,017,978	7,496,960
Auditor Externo Fideicomiso	3,004,432	3,124,609	3,249,594	3,379,578	3,514,761	3,655,351	3,801,565
Representante de Tenedores	453,729	471,878	490,753	510,383	530,799	552,031	574,112
CAPEX	38,680,656	40,227,882	41,836,998	43,510,478	45,250,897	47,060,933	48,943,370
Otros Gastos	21,830,152	22,703,358	23,611,493	24,555,952	25,538,190	26,559,718	27,622,107
Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	-	35,748,877
<b>Total Gastos</b>	<b>163,487,176</b>	<b>170,643,153</b>	<b>178,109,786</b>	<b>185,901,299</b>	<b>194,039,327</b>	<b>202,517,950</b>	<b>247,106,644</b>
<b>Beneficio operacional del período</b>	<b>882,018,254</b>	<b>999,107,447</b>	<b>1,117,829,557</b>	<b>1,240,197,977</b>	<b>1,392,401,578</b>	<b>1,537,631,222</b>	<b>1,688,991,323</b>
<b>Ingresos financieros:</b>							
Ingresos financieros y Gastos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el Valor Razonable de las Propiedad de Inversión	1,024,719,303	1,104,213,857	1,149,578,795	1,199,983,919	1,254,158,422	1,286,468,260	1,330,504,862
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>1,024,719,303</b>	<b>1,104,213,857</b>	<b>1,149,578,795</b>	<b>1,199,983,919</b>	<b>1,254,158,422</b>	<b>1,286,468,260</b>	<b>1,330,504,862</b>
<b>Beneficio neto del período</b>	<b>1,906,737,557</b>	<b>2,103,321,304</b>	<b>2,267,408,352</b>	<b>2,440,181,896</b>	<b>2,646,560,000</b>	<b>2,824,099,482</b>	<b>3,019,496,186</b>

### 13.3.3 Distribución de Rendimientos.

En la tabla que se muestra a continuación se detalla la proyección de la distribución de rendimientos que realizará el Fideicomiso.

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
252,167,528	403,003,529	461,795,637	515,242,398	579,489,986	654,268,001	729,356,742

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
810,754,661	882,018,254	999,107,447	1,117,829,557	1,240,197,977	1,392,401,578	1,537,631,222	1,688,991,323

### 13.3.4 Premisas Macroeconómicas.

La siguiente tabla exhibe los supuestos macroeconómicos que se utilizaron en el modelo de proyección del Fideicomiso. Estos supuestos macroeconómicos utilizados para la proyección de los flujos del fideicomiso son los publicados por el Marco Macroeconómico (revisado junio del 2025) por el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo, el Banco Central de la República Dominicana, el Ministerio de Hacienda y Datos Económicos de la Reserva Federal de Estados Unidos.

Supuestos de Proyección Macroeconómicos del 2025 y 2026<sup>10</sup>

Concepto	Supuesto			Fuente	
	2025	2026	2027-2029		
Crecimiento PIB Real	3.00%	4.50%	5.00%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Crecimiento PIB Nominal	7.63%	8.68%	9.20%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Inflación EE. UU.		2.45%		Anual	Expectativa de inflación de los EE. UU. a 30 años
Inflación RD	3.70%	4.00%	4.00%	Anual	Meta de inflación BCRD
Devaluación RD	4.14%	5.57%	4.00%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Tasa de Cambio		63.30		RD\$/US\$	BCRD   A diciembre 2025

## 13.3.5 Proyección de Ingresos.

La proyección de los ingresos de arrendamiento, a fecha de valoración a diciembre 2025, se establece asumiendo los siguientes supuestos generales:

- Se utilizan 365 días por año, y el tiempo de renegociación de contratos se mantiene según la vigencia de estos.
- Se mantienen las condiciones de los contratos actuales en el futuro, sin importar que cambie el inquilino, y también se mantiene la estructura de los mismos.
- Se aplica una tarifa *rollover* que reajusta los precios de dichos contratos vigentes a partir del vencimiento de estos, para mejor reflejar los precios de mercado que predominen al momento de la renovación.
- Se realizan proyecciones en pesos dominicanos partiendo de contratos de alquiler en dólares americanos y con sus respectivas condiciones contractuales, lo que implica un impacto por devaluación de la moneda dominicana<sup>8</sup>.
- No se incluyen ingresos provenientes de gastos incurridos directamente por los inquilinos u otros terceros (*passthrough*)<sup>9</sup>, los cuales no son asumidos por el Fideicomiso.



<sup>8</sup> Crecimiento de los contratos según condiciones contractuales de crecimiento real, más IPC de Estados Unidos (2.45%) según aplique e IPC de República Dominicana (4.00%).

<sup>9</sup> Estos gastos incluyen mantenimiento, energía, publicidad, entre otros.

Un detalle pormenorizado sobre los ingresos proyectados se encuentra en el Anexo V del presente Prospecto de Emisión.

El Presupuesto del Fideicomiso se encuentra en el Anexo X del presente Prospecto de Emisión y podrá modificarse a lo largo del Programa de Emisiones.

#### 13.4 Derechos sobre el Residual.

No aplica.

#### 13.5 Comisiones y gastos a cargo del Fideicomiso.

**Los costos y gastos iniciales del Fideicomiso relativos al momento de la emisión son los siguientes:**

- Derecho de Depósito de Documentos
- Derecho de Inscripción en el Registro
- Inscripción de nuevo emisor de renta variable
- Registro preliminar del Programa de Emisiones
- Inscripción Programa de Emisiones sobre el monto del aviso de colocación primaria
- Registro de Programa de Emisiones
- Comisión por pago/cobro de principal o amortización
- Comisión por Estructuración Programa de Emisiones
- Comisión Colocación Emisiones
- Gastos de Mercadeo e Impresión de Prospectos
- Otros

**Los gastos recurrentes del Fideicomiso son los siguientes:**

- Mantenimiento de inscripción de emisiones
- Calificadora de Riesgo
- Auditores Externos del Fideicomiso
- Mantenimiento y Supervisión (SIMV)
- Tarifa Representante de Tenedores
- Comisión Fiduciaria
- Comisión Administradora de Activos
- Pago de Derechos
- Valoración de los Activos
- Publicidad y Mercadeo
- Gastos Legales
- Energía Eléctrica
- Seguros de Propiedades
- Materiales y Suministros
- Reparaciones y Mantenimientos
- Servicios de Telecomunicaciones
- Servicios de Agua y Basura
- Servicios contratados
- Otros gastos inherentes a la operación
- Gastos Extraordinarios



Los gastos finales al momento de la liquidación del Fideicomiso son los siguientes:

- Auditoría final del fideicomiso
- Valoración final de los activos
- Gastos legales
- Otros asociados al proceso de liquidación



En el Anexo V se encuentra la valoración de los activos, la cual incluye la proyección financiera del Fideicomiso hasta su liquidación y durante la vida del presente Programa de Emisiones.

Para la elaboración de la valoración financiera de los activos del Fideicomiso fue contratada la empresa Xolver, la cual cuenta con una amplia trayectoria profesional en la prestación de servicios de asesoría financiera, auditoría externa, banca de inversión, desarrollo de modelos financieros, entre otros.

#### 14 VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

Conforme al artículo 145 de la Ley 249-17, el Fideicomiso en ningún momento podrá ser declarado en quiebra, pero si puede producirse su liquidación forzosa, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso y la no objeción de la SIMV, al presentarse cualquiera de las causales siguientes:

- 1) *Si no hubiere sido posible su transferencia a otra sociedad fiduciaria en los casos previstos en la Sección 18.2 del Acto Constitutivo de Fideicomiso;*
- 2) *Cuando por resolución, la SIMV disponga la cancelación de la autorización y registro de la Fiduciaria, y no hubiere sido posible la transferencia del Fideicomiso a otra sociedad fiduciaria;*
- 3) *Cuando se hayan destruido los bienes o activos objeto del Fideicomiso de modo tal que se afecten de manera significativa los flujos de caja;*
- 4) *Cuando se presente una situación o cambio imprevisible que altere los ingresos proyectados, con el consecuente riesgo de imposibilidad de cumplimiento adecuado de los Valores de Fideicomiso emitidos;*
- 5) *Cuando se produzcan modificaciones al marco regulatorio tributario que perjudiquen de manera significativa al Fideicomiso, según corresponda;*
- 6) *Cuando se agoten los mecanismos de cobertura y el flujo de caja sea insuficiente para cubrir el pago de los Valores de Fideicomiso emitidos;*
- 7) *Cuando se tome la decisión de una Liquidación Anticipada de Fideicomiso, según corresponda;*
- 8) *Otras especificadas en el Acto Constitutivo de Fideicomiso y el presente Prospecto de Emisión; y,*
- 9) *Otras causas que se establezcan reglamentariamente.*

De conformidad con lo dispuesto en las cláusulas 27.1 y 27.2 del Acto Constitutivo de Fideicomiso suscrito en fecha 18 de agosto del año 2023 que se encuentra en el Anexo I del presente Prospecto de Emisión, en relación a la vigencia y liquidación del Fideicomiso, el cual establece:

**“SECCIÓN VEINTISIETE PUNTO UNO (27.1) DURACIÓN DEL FIDEICOMISO.** *Este Acto Constitutivo deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso se hayan cumplido o se haya determinado la imposibilidad de su cumplimiento. En adición, el vencimiento del Fideicomiso no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores de Fideicomiso emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria. El Fideicomiso no tiene una fecha de vencimiento específica. Se mantendrá vigente hasta tanto se cumplan los fines para los cuales fue creado, incluyendo la liquidación de la Emisión única y sus ampliaciones. SECCIÓN VEINTISIETE PUNTO DOS (27.2)*

*TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO. El presente Acto Constitutivo podrá terminarse (a) cuando haya culminado la disposición de todos los Activos Inmobiliarios que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Artículo, debiendo haberse cumplido con el pago de los derechos económicos que ofrecen los Valores de Fideicomiso a favor de los Tenedores de Valores de Fideicomiso; o (b) por resolución de los Tenedores de Valores de Fideicomiso que sean titulares del noventa y cinco por ciento (95%) de los Valores de Fideicomiso que se encuentren en circulación, tomada en una Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso, siempre que se hayan conseguido los Objetivos Mínimos de Colocación. En adición, este Acto Constitutivo podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad; en el entendido, que, en cualquier caso, la vigencia de este Acto Constitutivo no podrá ser inferior al vencimiento de los Valores de Fideicomiso que sean emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria bajo el Programa de Emisiones. La terminación de este Acto Constitutivo no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, la cual iniciará cuando empiece el Período de Liquidación. En caso de que el proceso de disposición de Activos Inmobiliarios del Fideicomiso se deba extender más allá del período previsto para tales fines en el Prospecto de Emisión porque no se haya podido disponer del total de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, se extenderá automáticamente el vencimiento de los Valores de Fideicomiso que componen el Programa de Emisiones, con el objetivo de lograr la disposición de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, así como el término de vencimiento del Fideicomiso”.*

#### 14.1 Liquidación Anticipada del Fideicomiso.

El presente Prospecto de Emisión contempla la Liquidación Anticipada del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02 en su Sección 2.3, asimismo, el Acto Constitutivo de Fideicomiso lo contempla en el Artículo 27.3. A continuación la transcripción correspondiente:

**“SECCIÓN VEINTISIETE PUNTO TRES (27.3) TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO.** *El Fideicomitente podrá terminar este Acto Constitutivo sin necesidad de aprobación previa por parte de la Asamblea de Tenedores ni de la SIMV, y todos los activos del Fideicomiso serán restituidos al Fideicomitente, en los casos siguientes: (i) antes de la colocación de una primera Emisión con cargo al Patrimonio Fideicomitado o (ii) si luego de aprobado un Programa de Emisiones se venciere el plazo máximo para la colocación de la Emisión sin que se haya alcanzado el Objetivo Mínimo de Colocación, en todo caso únicamente si no existieren Valores de Fideicomiso emitidos. Una vez colocados los Valores de Fideicomiso, el Fideicomitente o la Fiduciaria, no podrán solicitar la resolución del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso, como tampoco se podrá declarar la nulidad total o parcial o revocatoria de la transferencia de dominio de los bienes o Activos Fideicomitados”.*

#### 14.2 Métodos, Estrategias y Formas de Liquidación.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27.5 del Acto Constitutivo de Fideicomiso suscrito en fecha 18 de agosto del año 2023 que se encuentra en el Anexo I del presente Prospecto de Emisión, en relación a los métodos, estrategias y formas de liquidación del Fideicomiso, el cual establece:

**“SECCIÓN VEINTISIETE PUNTO CINCO (27.5) MÉTODOS, ESTRATEGIAS Y FORMAS DE LIQUIDACIÓN.** *La liquidación del Fideicomiso será llevada a cabo por la Fiduciaria siguiendo los procedimientos establecidos en este Artículo, durante un período de liquidación que iniciará tres (3) años antes del vencimiento de los Valores de Fideicomiso, conforme se establezca en el Prospecto de Emisión y el Aviso de Colocación Primaria (el “Período de Liquidación”). En caso de que la*

*liquidación del Fideicomiso no pueda ser completada en ese tiempo, el Período de Liquidación se extenderá previa aprobación de la Asamblea de Tenedores hasta completar la misma conforme lo establecido en el presente Acto Constitutivo, en el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones. La liquidación del Fideicomiso será mediante disposición de los Activos Inmobiliarios y cualquier otro activo que pudiera encontrarse dentro del Patrimonio Fideicomitado. El monto obtenido por la disposición de los Activos Inmobiliarios será distribuido proporcionalmente entre los Tenedores de Valores de Fideicomiso en circulación, partiendo de que cada Valor de Fideicomiso representa el mismo porcentaje o parte alicuota del Patrimonio del Fideicomiso”.*

### 14.3 Opción de Compra por parte del Fideicomitente

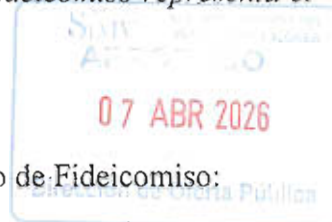
De conformidad con la Sección Veintisiete Punto Diez (27.10) del Acto Constitutivo de Fideicomiso:

**“SECCIÓN VEINTISIETE PUNTO DIEZ (27.10) OPCIÓN DE COMPRA.** Dentro de los diez (10) días laborables contados a partir de la fecha en que se produzca la determinación del Valor de Disposición, la Fiduciaria lo notificará por escrito al Fideicomitente y al Representante de Tenedores de Valores. La notificación deberá indicar el Valor de Disposición por Inmuebles y estará acompañada de una copia de los informes de Valoración emitidos por los Tasadores Independientes. El Fideicomitente gozará de un derecho de opción para adquirir por compra todos o algunos de los Activos Inmobiliarios bajo las mismas condiciones que conforme a la Sección Veintisiete punto Seis (27.6) aplicarían a un Tercero interesado (el “Derecho de Opción de Compra”). La exclusividad para ejercer la Opción de Compra estará en vigor durante un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que el Fideicomitente reciba notificación escrita de la Fiduciaria indicando el Valor de Disposición de los mismos. Párrafo Primero (I). La Opción de Compra solo podrá ser ejercida por el Fideicomitente mediante notificación escrita dirigida a la Fiduciaria, que a su vez remitirá copia al Representante de Tenedores para su conocimiento. Dicha comunicación describirá detalladamente los Activos Inmobiliarios que el Fideicomitente se propone comprar. En caso de que el Fideicomitente no ejerza la Opción de Compra en la forma descrita y dentro del plazo otorgado, la misma perimirá de pleno derecho, automáticamente y sin necesidad de intervención judicial. Párrafo Segundo (II). En caso de ser aceptada la Opción de Compra por parte del Fideicomitente, dicha aceptación deberá constar por escrito y el mismo deberá proceder a adquirir los Activos Inmobiliarios respecto de los cuales ejerza su Opción de Compra y saldar el precio de compra de los mismos dentro de los ciento veinte (120) días calendario que sigan a la fecha en que el Fideicomitente notifique el ejercicio de la Opción de Compra, a falta de lo cual perderá automáticamente el Derecho de Opción de Compra, sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial”.

### 14.4 Derecho de Preferencia del Fideicomitente.

De conformidad con la Sección Veintisiete Punto Once (27.11) del Acto Constitutivo de Fideicomiso:

**“SECCIÓN VEINTISIETE PUNTO ONCE (27.11) DERECHO DE PREFERENCIA.** Expirada la Opción de Compra, el Fideicomitente gozará de un derecho de preferencia para adquirir los Activos Inmobiliarios en caso de que la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso o la Fiduciaria se propongan disponer de todos o parte de estos en provecho de Terceros, cuyo derecho de preferencia se regirá por los términos y condiciones descritos a continuación (el “Derecho de Preferencia”): (a) Dentro de los cinco (5) días laborables contados a partir de la fecha en que la Asamblea de Tenedores o la Fiduciaria, según corresponda, haya decidido la aceptación de una oferta de compra por parte de un Tercero, la Fiduciaria otorgará al Fideicomitente un plazo de treinta (30) días calendario para manifestar si desea adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios de que se trate, al mismo precio y forma de pago que ofrece el Tercero interesado. Dicha comunicación deberá contener, según



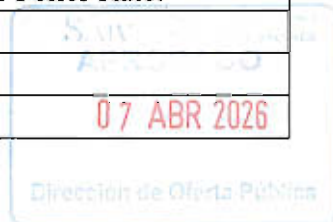
sea el caso: (i) descripción de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta; (ii) precio, forma de pago, términos y condiciones bajo las cuales el tercero interesado ha ofrecido comprar, o el precio, parámetros y condiciones de venta fijados por la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (iii) copia de los informes de los tasadores actuantes en la determinación del Valor de Disposición; (b) Si el Fideicomitente manifiesta por escrito a la Fiduciaria que no le interesa adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios de que se trate, o si deja transcurrir el plazo de treinta (30) días calendario otorgado a esos fines sin manifestar por escrito su decisión de adquirirlos preferentemente, la Fiduciaria podrá disponer de los Activos Inmobiliarios de que se trate a favor del Tercero ofertante. Si el Fideicomitente manifiesta su decisión de adquirir los Activos Inmobiliarios, deberá completar la adquisición y saldar el precio correspondiente dentro de los ciento veinte (120) días calendario que sigan a la fecha en que haya sido comunicado por escrito esa decisión, a falta de lo cual perderá automáticamente el Derecho de Preferencia, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial, y la Fiduciaria quedará en libertad de disponer de los Activos Inmobiliarios a favor del Tercero ofertante”

De conformidad con la Sección Veintisiete Punto Doce (27.12) del Acto Constitutivo de Fideicomiso:

“El Fideicomitente podrá ceder su Derecho de Opción de Compra y su Derecho de Preferencia a cualquier subsidiaria o filial sobre la cual el Fideicomitente mantenga Control o a cualquier entidad que resulte de un proceso de fusión por absorción del Fideicomitente. En caso de efectuar dicha cesión, la validez de la misma y su oponibilidad a la Fiduciaria y a la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso estarán condicionados a que (i) el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria evidencia de que al momento de la cesión el cesionario era una entidad subsidiaria o filial controlada por el Fideicomitente y dicho control se mantiene; (ii) en el acto de cesión, el cesionario acuerde expresamente someterse a todos los términos y condiciones pactados en el presente Acto Constitutivo en relación con la Opción de Compra y del Derecho de Preferencia, sin limitaciones ni reservas; y (iii) copia del acto de cesión sea entregada a la Fiduciaria; (iv) que se entregue la evidencia de los procesos de depuración y debida diligencia del cesionario realizados por el Fideicomitente, con el fin de que los mismos puedan ser a su vez validados y aprobados por la Fiduciaria.”

15 ANEXOS

I	Acto Constitutivo de Fideicomiso del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR No. 02.
II	Contrato del Programa de Emisión y Designación del Representante de los Tenedores.
III	Declaración Jurada de los Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión del Representante Legal de la Fiduciaria.
IV	Declaración Jurada del Representante Legal del Fideicomitente.
V	Informe de “Estimación del Valor Presente Neto de los Flujos de Caja Generados por dos Multiplazas como Aporte a un Fideicomiso de Oferta Pública” realizada por Xolver.
VI	Listado de los Activos que Componen el Fideicomiso.
VII	Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias.
VIII	Calificación de Riesgo de Fiduciaria Reservas, S.A. emitido por Feller Rate.
IX	Declaración Jurada del Representante de los Tenedores.
X	Presupuesto del Fideicomiso.
XI	Declaración Jurada del Agente Estructurador.



XII	Detalle de Contratos de Arrendamiento Vigentes de Multiplaza Higüey y Multiplaza La Romana.
XIII	Declaración Jurada De los Asesores Legales del Programa de Emisiones.
XIV	Primera Enmienda al Acto Constitutivo del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02.
XV	Segunda Enmienda al Acto Constitutivo del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02.

