

CONTRATO PARA LA COLOCACION PRIMARIA EN FIRME DE PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA



ENTRE:

De una parte, **INVERSIONES POPULAR, S. A.**, Puesto de Bolsa, entidad de intermediación de valores organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. con el No. 14176SD, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-01-59864-6 y en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el No. SVPB-008, con su domicilio social y establecimiento principal en la Torre Corporativa Hábitat Center, local 901, Av. Winston Churchill esq. Paseo de los Locutores, ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por el Presidente del Consejo de Administración de la entidad, **SR. RAFAEL ALFONSO DEL TORO GÓMEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0103133-4, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo de la República Dominicana y por su Gerente General, **MIGUEL ALEJANDRO PIMENTEL DOTTIN**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1535362-5, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; la cual en lo adelante se denominará por su denominación social o como **EL INTERMEDIARIO** indistintamente; y

De la otra parte, **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.**, sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el No. 1-30-95165-9, con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Calle Andrés Julio Aybar, 9no. Piso de la Torre Acrópolis Center, Sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada a los fines del presente contrato por su Vicepresidenta Ejecutiva y Gestor Fiduciario, la señora **REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral número 031-0414694-3, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, conforme al Acta de Asamblea General Ordinaria No Anual de los Accionistas celebrada el veintiocho (28) de julio del dos mil veintidós (2022), con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en calidad de vocera y representante del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU**, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-31-74813-9 y en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el No. SIVFOP-011; la cual en lo adelante se denominará por su denominación social, como **"EL EMISOR"** o **"EL FIDUCIARIO"**, indistintamente.

En adelante se hará referencia a **EL INTERMEDIARIO** y a **EL EMISOR** conjuntamente

Remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de conformidad al artículo 83 del Reglamento para Intermediarios de Valores, R-CNMV-2019-21-MV, mediante Comunicación No. 01-2021-009733 del 17 de junio de 2021. Asentado en el Registro del Mercado de Valores en virtud de la comunicación de la Superintendencia del Mercado de Valores núm. 60487 del 23 de junio de 2021.

INVERSIONES POPULAR, S.A.
Cumplimiento Legal
y Regulatorio

Rwf

sp

sp



como las "Partes".

PREÁMBULO:

Por cuanto: EL INTERMEDIARIO es un puesto de bolsa debidamente autorizado para actuar en el Mercado de Valores de la República Dominicana, de conformidad con las leyes, reglamentos y normativas aplicables y la autorización emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores para su inscripción en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante "RMV") de la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, también la "Superintendencia" o la "SIMV").

Por cuanto: EL EMISOR declara ser una persona jurídica, en pleno goce y disfrute de sus facultades legales, y con plena capacidad para intervenir y acordar contratos de esta naturaleza, de forma libre y voluntaria y sin ningún tipo de restricción o constreñimiento legal o de hecho.

Por cuanto: EL EMISOR ha manifestado interés en que **EL INTERMEDIARIO** le preste sus servicios como Agente de Colocación de la(s) emisión(es) que compone(n) el programa de emisión(es) del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU**, aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Primera Resolución de fecha dieciocho (18) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFOP-011, por un monto total de hasta treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 38,000,000.00) representado mediante un total de treinta y ocho mil (38,000) valores, a ser colocados en el Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, "**EL PROGRAMA DE EMISIONES**").

Por cuanto: EL INTERMEDIARIO, mediante la firma del presente Contrato, y sujeto a los términos y condiciones del mismo y sus anexos, acepta actuar como Agente de Colocación del Programa de Emisiones de valores de oferta pública a ser ejecutado por **EL EMISOR** dentro del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Por cuanto: Las Partes reconocen que su relación quedará regida bajo los términos del presente Contrato y sus anexos.

Por cuanto: Las Partes reconocen que el Mercado de Valores de la República Dominicana y los agentes que en él intervienen están regidos, de manera principal, por la Ley del Mercado de Valores, No. 249-17, (en lo adelante "**Ley 249-17**"), el Reglamento para los Intermediarios de Valores dictado por el Consejo Nacional del Mercado de Valores mediante la Primera Resolución, R-CNMV-2019-21-MV, de fecha 13 de agosto de 2019, el Reglamento de Oferta Pública dictado por el Consejo Nacional del Mercado de Valores mediante la Única Resolución, R-CNMV-2019-24-MV, de fecha 15 de octubre de 2019, así como por las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por el Consejo Nacional del

INVERSIONES POPULAR, S.A.
Cumplimiento Legal
y Regulatorio

RWF

Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, y, de manera subsidiaria, por leyes especiales que tienen aplicación en el Mercado de Valores, entre las cuales se incluye la Ley No. 155-17, contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 modificada por la Ley No. 31-11, entre otras.



Por tanto, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente Contrato, las Partes libre y voluntariamente:

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: DEFINICIONES. -

1.1 Para todos los fines y consecuencias del presente Contrato, las Partes acuerdan que los términos y expresiones que se indican a continuación tendrán los significados que les son asignados dentro del presente artículo:

Agente de Colocación : Agente de valores o puesto de bolsa que actúa entre el emisor y el inversionista con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el Mercado Primario.

Agente de Distribución : Es el agente de valores o puesto de bolsa cuando presta su mediación al agente de colocación, a fin de facilitarle a éste el proceso de colocación primaria de una emisión de valores.

Anotación en Cuenta : Asiento registral de naturaleza contable que constituye en sí mismo la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.

Aviso de Colocación Primaria : Es el mecanismo de publicidad que se utiliza para dar a conocer una oferta pública a los destinatarios de la misma, el cual deberá ser publicado en al menos un periódico de circulación nacional impreso, un día hábil antes de la fecha de inicio del período de colocación y en adición podrá publicarse en la página web de EL EMISOR. Dicho aviso indicará las características y condiciones específicas de la colocación de una emisión o más emisiones dentro de



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



un programa de emisiones.

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 necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia.

BVRD : Son las siglas de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.

Colocación Primaria en Firme : Es el proceso de colocación primaria, que se rige por las reglas de la compraventa, mediante el cual el agente de colocación suscribe o adquiere la totalidad de una emisión de valores de oferta pública.

Colocación Primaria : Proceso de suscripción o adquisición inicial en el mercado de valores, por parte de los inversionistas, de una emisión de valores, ya sean colocados directamente por el emisor diferenciado o, a través de los agentes de colocación contratados por el oferente.

Consejo Nacional del Mercado de Valores : Organismo creado y regido de conformidad con los artículos 13 y siguientes de la Ley 249-17, superior de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Debida Diligencia : Conjunto de procedimientos, políticas y gestiones mediante los cuales los sujetos obligados establecen un adecuado conocimiento sobre sus clientes y relacionados, actuales o potenciales, beneficiarios finales y de las actividades que realizan.

Depósitos Centralizados de Valores : Entidades autorizadas a proveer servicios de registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación de valores negociados en el Mercado de Valores, en las cuales serán inmovilizados los valores físicos que documentan y conforman una emisión de valores de oferta pública, para que puedan ser



[Handwritten signature]
[Handwritten initials RWF]

representados y transferidos mediante anotaciones en cuenta. La llevanza del registro contable de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta correspondientes a una misma oferta pública de valores, será atribuida a un único depósito centralizado de valores.

Distribución de Valores : Operación tendente a la facilitación de la colocación primaria de valores de una emisión primaria, pactada por un intermediario de valores, que actúa como agente de colocación, a través de otro intermediario de valores. Contratación por el agente de colocación de los servicios de otros intermediarios de valores para que, en representación del agente de colocación, realicen actividades de distribución primaria de valores de la emisión.

Emisión : Es el conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor y que se pueden considerar homogéneos entre sí, atribuyéndole a sus tenedores un contenido similar de determinados derechos y obligaciones, que forman parte de una misma operación financiera y que responden a una unidad de propósito.

Emisor de Valores de Fideicomiso : La Fiduciaria, quien realizará la emisión de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

Fideicomiso de Oferta Pública : Es la modalidad de fideicomiso constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por la Fiduciaria, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Fideicomitente : Persona física o jurídica, que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales a una fiduciaria 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.

Fideicomisario y o Beneficiario : La(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que adquiera(n) todos o parte de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso (ya sea por



RWF
M



llegada la fecha de terminación del fideicomiso o la liquidación anticipada del mismo), pudiendo ser los fideicomitentes. Las personas físicas o jurídicas designadas para recibir beneficios de la administración del fideicomiso, sin que necesariamente sea la destinataria final de los bienes del fideicomiso. En este sentido, los beneficiarios del presente fideicomiso serán quienes adquieran los valores de fideicomiso de renta variable.

Gestor Fiduciario : Corresponde a la persona física prevista en el acto constitutivo como representante legal y encargada por parte de la fiduciaria para la conducción del o de los fideicomisos de oferta pública, asumiendo la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas por la fiduciaria que se relacionan con los referidos fideicomisos.

Oferta Pública : Es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.

Período de Colocación : Lapso de tiempo durante el cual se realiza la colocación primaria de una emisión, será definido por EL EMISOR y se especificará en el Aviso de Colocación Primaria, el cual no podrá exceder los quince (15) días hábiles contados desde la fecha de inicio del período de colocación.

Programa de Emisiones : Declaración de una persona jurídica, realizada en un prospecto de emisión de carácter público, de constituirse en un emisor, para organizada y sistemáticamente estructurar y suscribir, hasta por un monto predeterminado y durante un período de vigencia preestablecido, una o más emisiones de valores objeto de oferta pública de suscripción aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores, susceptibles de ser colocadas en el mercado primario y de ser negociadas en los mecanismos centralizados de negociación y mercado OTC de la



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

República Dominicana.



Prospecto de Emisión : Es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública.

Superintendencia del Mercado de Valores : Organismo autónomo y descentralizado del Estado, investido con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera y técnica, cuyo objeto es promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, proteger a los inversionistas, velar por el cumplimiento de la Ley 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.

Valor Desmaterializado : Valores representados mediante anotaciones en cuenta con arreglo a lo establecido en la Ley 249-17 y sus reglamentos, cuya representación es inmaterial. Los valores físicos que documentan y conforman una emisión de valores de oferta pública serán inmovilizados en un depósito centralizado de valores para que puedan ser representados y transferidos mediante anotaciones en cuenta.

Valores de Fideicomiso : Son aquellos valores de oferta pública emitidos por una sociedad autorizada respaldados por fideicomisos de oferta pública previamente constituidos para ese fin, de conformidad a lo establecido en la Ley No. 19-00, sobre Mercado de Valores; la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el presente Reglamento y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia de Valores



1.2 Salvo disposición expresa en contrario, cualquier referencia dentro del presente Contrato o sus Anexos a “el presente Contrato”, “este Contrato” o “el Contrato”, se entenderá como una referencia al texto contenido tanto dentro del articulado principal del mismo, como a las previsiones y acuerdos contenidos dentro de sus anexos.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



1.3 Para todos los fines y consecuencias del presente Contrato, y para el caso que resulte necesario en ocasión de cualquier término o expresión no prevista dentro de las anteriores definiciones, las Partes se acogen al significado otorgado a los términos y expresiones generalmente aceptados dentro del uso del Mercado de Valores, así como al glosario de términos aceptado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

ARTÍCULO SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO. COLOCACIÓN PRIMARIA EN FIRME

- 2.1 Por medio del presente Contrato, **EL EMISOR** designa a **EL INTERMEDIARIO**, que acepta, como su agente y mandatario, para llevar a cabo las gestiones de colocación de **EL PROGRAMA DE EMISIONES**, de acuerdo a las condiciones y términos establecidos dentro del presente Contrato.
- 2.2 Por medio del presente contrato, **EL INTERMEDIARIO** acepta realizar la colocación primaria en firme de las emisiones del Programa de Emisiones, la cual se rige por la regla del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente de suscribir, al Precio de Colocación, la totalidad de los valores que componen las emisiones en la fecha convenida en el presente contrato de colocación, Por consiguiente, **EL INTERMEDIARIO** se compromete a suscribir de **EL EMISOR**, que acepta, al Precio de Colocación, las emisiones del Programa de Emisiones en fecha: veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) según las reglas del contrato de compraventa.
- 2.3 Las Partes convienen de manera formal y expresa que las Emisiones del Programa de Emisiones están exceptuadas del cumplimiento del Periodo de Colocación, de conformidad con lo establecido en el Párrafo V del artículo 44 del Reglamento de Oferta Pública, R-CNMV-2019-24-MV, modificado por la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNMV-2022-16-MV. En efecto, las Partes acuerdan que el mercado secundario de valores de las Emisiones del Programa de Emisiones comienza a partir de que se suscriban la totalidad de los valores y el emisor lo notifique a la Superintendencia como hecho relevante.
- 2.4 **EL INTERMEDIARIO** mediante el presente contrato, se obliga a suscribir de **EL EMISOR**, que acepta, al Precio de Colocación, la totalidad de los valores que componen el Programa de Emisiones en la fecha convenida en el artículo segundo de este contrato de colocación. A ese fin, se entenderá como "Colocación Primaria en Firme" la colocación primaria de las Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable del Programa de Emisiones contratada por **EL EMISOR** al **INTERMEDIARIO**.
- 2.5 Queda entendido entre las Partes, quienes así lo declaran expresamente, que **EL INTERMEDIARIO** asume formal y expresamente el compromiso de adquirir la totalidad de los Valores que conforman las emisiones del Programa de Emisiones en fecha: veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), según las reglas del contrato de compraventa del Programa de Emisiones, ya que



M
RWF
d

en efecto **EL INTERMEDIARIO** se ha comprometido a suscribir los Valores durante el proceso de colocación primaria en firme. **EL INTERMEDIARIO** reconoce que la obligación asumida en este sentido por **EL INTERMEDIARIO** es una obligación de resultado. Es decir, que **EL INTERMEDIARIO** se compromete a suscribir de **EL EMISOR**, al Precio de Colocación, la totalidad de los Valores que conforman las emisiones del Programa de Emisiones en fecha: veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).



ARTÍCULO TERCERO: DATOS SOBRE EL EMISOR.-

3.1 Para todos los fines y consecuencias legales del presente Contrato, **EL EMISOR** declara formal y expresamente que la información relativa a su personería moral, datos demográficos, entre otros, se encuentran consignados en el formulario de “**DATOS Y PERFIL DEL EMISOR**” que se anexa al presente Contrato y pasa a formar parte integrante del mismo, y que se incluye como **Anexo I** del presente Contrato.

ARTÍCULO CUARTO: DATOS SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIONES.-

4.1 El monto total a valor nominal de los Valores que compondrán **EL PROGRAMA DE EMISIONES**, será por hasta treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 38,000,000.00) debiendo el mismo quedar fijado de acuerdo a lo que decidan los órganos de gestión de **EL EMISOR** y ser consecuentemente establecido dentro del Prospecto de Emisión.

4.2 Los Valores que componen **EL PROGRAMA DE EMISIONES** serán valores desmaterializados y estarán representados mediante anotaciones en cuenta y requerirá siempre un acto autentico conforme el artículo 82 de la ley 249-17 a favor de los obligacionistas de los mismos. La responsabilidad del manejo, control y resguardo de dichas anotaciones en cuenta quedará a cargo del depósito centralizado de valores que sea contratado por **EL FIDUCIARIO**, en representación y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; estos Valores se harán constar mediante acto auténtico.

4.3 Sin perjuicio de lo previsto anteriormente, con relación a los Valores que compondrán **EL PROGRAMA DE EMISIONES**, queda entendido que las características de dichos Valores quedarán establecidas en el Prospecto de Emisión correspondiente a **EL PROGRAMA DE EMISIONES** preparado al efecto, conforme sea aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

4.4 **EL FIDUCIARIO**, en representación y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, notificará al **INTERMEDIARIO**, mediante comunicación escrita y expresa, el número de autorización que sea asignado a **EL PROGRAMA DE EMISIONES** por



Rwf



la Bolsa de Valores en la cual vayan a ser negociados los valores que la componen.

4.5 Las características esenciales de **EL PROGRAMA DE EMISIONES**, conforme se encuentran contenidas en el PROSPECTO DE EMISIÓN DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO, son las siguientes:

Denominación	FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU
Tipo de Valores a Emitir	VALORES DE RENTA VARIABLE que le otorgan a los Tenedores derecho a la parte alícuota de pérdidas o utilidades que genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU.
Representación de los Valores	Desmaterializada. Mediante Anotación en Cuenta
Monto Total del Programa de Emisiones	Hasta treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 38,000,000.00)
Cantidad de los Valores	Treinta y ocho mil (38,000)
Número de Emisiones	Única Emisión
Nombre del Agente de Custodia de las Inversiones y Pago de los valores	CEVALDOM, S.A.
Valor nominal de los Valores	Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00).



Remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de conformidad al artículo 83 del Reglamento para Intermediarios de Valores, R-CNMV-2019-21-MV, mediante Comunicación No. 01-2021-009733 del 17 de junio de 2021. Asentado en el Registro del Mercado de Valores en virtud de la comunicación de la Superintendencia del Mercado de Valores núm. 60487 del 23 de junio de 2021.

Handwritten initials and signature in blue ink.

Plazo de Vencimiento de los Valores	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la única emisión.
-------------------------------------	---



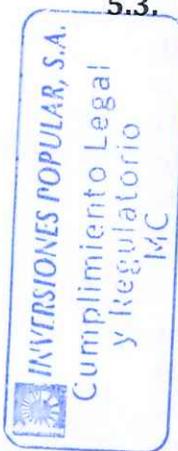
ARTÍCULO QUINTO: COMUNICACIONES.-

5.1. Salvo disposición expresa en sentido distinto, contenida en alguna de las cláusulas de este Contrato, todas las comunicaciones, instrucciones, requerimientos, confirmaciones o informaciones, relacionadas con el objeto del presente Contrato, que deban ser llevadas a cabo entre las Partes, deberán ser realizadas mediante correspondencia escrita con acuse de recibo de la parte a quien esté dirigida dicha comunicación, instrucción, requerimiento, confirmación o información, o por correo electrónico con requerimiento de confirmación de recibo y lectura de la Parte receptora, envío de fax con confirmación de transmisión, o cualquier otro medio que deje un rastro auditable, mediante el cual se pueda verificar que la comunicación entre las Partes se produjo. Igualmente, se podrán transmitir instrucciones por la vía telefónica, pudiendo **EL INTERMEDIARIO** mantener un sistema de grabación de tales llamadas, para fines de mantener un registro auditable de tales instrucciones. Las Partes podrán acordar medios adicionales de comunicación, mediante constancia escrita en la cual se evidencie claramente el consentimiento de ambas Partes a dicho medio de comunicación.

5.2. Ambas Partes reconocen que los medios de comunicación previstos en el presente Contrato constituirán medios válidos y legítimos de prueba, con relación a la ejecución de las obligaciones y compromisos de las Partes bajo el presente Contrato, obligándose a reconocer dichos medios de prueba como válidos, sin alegar excepciones, nulidades u objeciones al uso de los mismos de cada una de las Partes.

5.3. En caso de que se verifique un error en la comunicación de alguna instrucción, requerimiento, confirmación o información relacionada con el objeto del presente Contrato, la Parte que tenga o adquiera conocimiento de dicho error, deberá contactar a la otra Parte, de forma inmediata, para que se tomen las medidas necesarias para corregir o subsanar dicho error, debiendo quedar constancia entre las Partes sobre la notificación de dicho error en la comunicación y la solución ejecutada para corregir o subsanar el mismo. Todo lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones y facultades de **EL INTERMEDIARIO**, de acuerdo al artículo 98 del Reglamento para los Intermediarios de Valores aprobado mediante la Primera Resolución dictada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores en fecha 13 de agosto del 2019 (R-CNMV-2019-21-MV).

5.4. Toda comunicación entre las Partes constituirá un elemento de prueba sobre la



Rwf
MD



ejecución y forma de cumplimiento de las obligaciones de cada una de las Partes bajo el presente Contrato.

ARTICULO SEXTO: RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES.-

6.1 Quedan establecidas como obligaciones y responsabilidades a cargo de **EL INTERMEDIARIO**, sin que dicha enumeración sea limitativa, las siguientes:

6.1.1. Mantener a disposición de los potenciales inversionistas, copias o ejemplares del Prospecto del Programa de Emisiones;

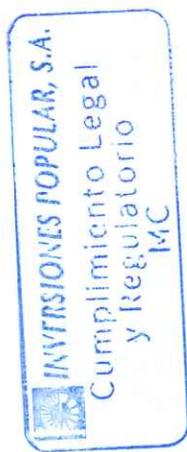
6.1.2. **EL INTERMEDIARIO** se obliga a realizar los servicios independientes para los cuales ha sido contratado con seriedad, dedicación y esmero, comprometiéndose a ejecutar las obligaciones estipuladas en este Contrato dentro de los espacios de tiempo que de común acuerdo establezcan las Partes, para la realización de los mismos.

6.1.3. **EL INTERMEDIARIO** se regirá por las más altas normas de honestidad e integridad y no hará nada que tienda a desacreditar, deshonorar, reflejar adversamente o de manera alguna, atentar contra la reputación de **EL FIDUCIARIO**, su nombre o la habilidad de este último para conducir sus negocios habituales.

6.1.4. **EL INTERMEDIARIO** declara contar con el registro y autorización correspondiente para el regular ejercicio de sus funciones bajo el presente Contrato, y es responsable de mantener sus operaciones regulares y legales, tanto frente a las autoridades y entes reguladores del Mercado de Valores de la República Dominicana, como frente a **EL FIDUCIARIO**.

6.1.5. **EL INTERMEDIARIO**, en ningún caso comprometerá su responsabilidad frente a **EL FIDUCIARIO** o terceros en ocasión de la ejecución de las instrucciones recibidas de parte de **EL FIDUCIARIO**, conforme el objeto del presente Contrato, siempre que dicha ejecución se ajuste a las instrucciones recibidas de parte de **EL FIDUCIARIO**, y sea ejecutada de buena fe, con la debida diligencia, como un buen hombre de negocios, por **EL INTERMEDIARIO**, y dentro del cumplimiento de los cánones legales y normativos del mercado de valores de la República Dominicana.

6.1.6. Suscribir del Emisor, al Precio de Colocación, la totalidad de los Valores que componen el Programa de Emisiones en la fecha convenida en este contrato de colocación, bajo la modalidad de colocación primaria en firme, a ser pagado por **EL INTERMEDIARIO** a **EL FIDUCIARIO** a nombre y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; y

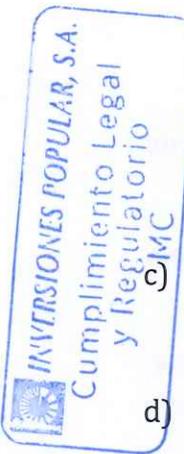


Rwf
M
[Signature]

6.1.7. Realizar el pago a **EL FIDUCIARIO**, a nombre y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por concepto de la compra de la totalidad de los valores que componen el **PROGRAMA DE EMISIONES**. El pago por concepto de la compra de los Valores que conforman **EL PROGRAMA DE EMISIONES** podrá realizarse mediante cheque de administración, transferencia o depósito a la cuenta de **EL FIDUCIARIO**, a nombre y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso-abierta en una Entidad de Intermediación Financiera autorizada- designadas a esos fines por **EL FIDUCIARIO**, a nombre y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a través de una comunicación escrita. Dichas sumas deberán ser entregadas por **EL INTERMEDIARIO** a **EL FIDUCIARIO** dentro del próximo día hábil de que estas se encuentren líquidas y disponibles. **EL FIDUCIARIO** reconoce y acepta que **EL INTERMEDIARIO** no tendrá ningún tipo de responsabilidad en los casos de retraso (más allá del tránsito bancario normal) en la disponibilidad de los fondos entregados por este último a **EL FIDUCIARIO**, salvo que dicha situación se presente como consecuencia de una negligencia e imprudencia comprobada por parte de **EL INTERMEDIARIO**.

6.2 Quedan establecidas como obligaciones y responsabilidades a cargo de **EL EMISOR**, las siguientes:

- a) Mantener las condiciones que garanticen la libre transferencia de la titularidad sobre los Valores de Fideicomiso a favor de los inversionistas;
- b) En la fecha de emisión y suscripción en firme de los Valores, **EL EMISOR** se compromete a remitir y consignar, por ante CEVALDOM, el Acto Autentico que representa las Emisiones del Programa de Emisiones suscritas, debidamente firmado por un representante autorizado, el cual será por una cantidad de capital equivalente al monto correspondiente de las Emisiones del Programa de Emisiones suscrito. En esa misma fecha, **EL EMISOR** deberá remitir una copia del Acto Autentico a la SIMV para su inscripción en el Registro del Mercado de Valores. El Acto Auténtico deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en las reglamentaciones aplicables de la ley 249-17, en especial el Reglamento de Oferta Pública, R-CNMV-2019-24-MV.
- c) Cumplir todas las formalidades que puedan ser requeridas para concretizar cualquier transacción realizada por **EL INTERMEDIARIO** por cuenta de **EL EMISOR**, de conformidad con el objeto del presente contrato;
- d) Abstenerse de difundir con fines promocionales cualquier mensaje cuyo contenido no figure en el Prospecto de Emisión o que proporcione una visión de las Emisiones de Valores de Fideicomiso distinta de la contemplada en el Prospecto de Emisión; y



Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RWF', and a stylized blue mark below it.



Coordinar con IPSA las actividades de publicidad del **PROGRAMA DE EMISIONES** particularmente la publicidad escrita, debiendo además remitir copia de las mismas a la Superintendencia del Mercado de Valores.

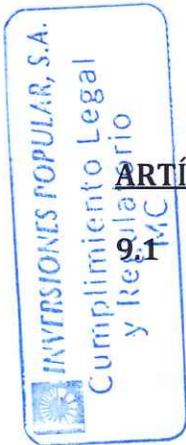
ARTÍCULO SEPTIMO: PRECIO DE COLOCACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIONES.-

7.1. El precio de colocación será de treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 38,000,000.00). Las fechas de emisión y suscripción para las emisiones serán determinadas en los Prospectos Simplificados de cada Emisión y en los correspondientes Avisos de Colocación Primaria. **EL INTERMEDIARIO** se compromete a suscribir del Emisor, al Precio de Colocación, las Emisiones del Programa de Emisiones.

Párrafo: Conforme a lo descrito en la parte principal de este artículo, el precio de los Valores de que componen **EL PROGRAMA DE EMISIONES** en la fecha de emisión y suscripción de las emisiones que se generen del programa de emisiones corresponderá a su precio de suscripción inicial. A partir del día siguiente a la fecha de emisión del Programa de Emisiones, su precio o valor corresponderá al valor facial.

ARTÍCULO OCTAVO: OTROS CARGOS E IMPUESTOS.-

8.1 **EL EMISOR** será responsable, y asumirá a su costo los gastos razonables, cargo administrativo, tasa, impuesto, comisión o costo razonable que resulte pagadero al ente supervisor o regulador aplicable, o que intervenga en la inscripción y/o registro de **EL PROGRAMA DE EMISIONES**, y que resulte de la estructuración, autorización, registro y colocación de **EL PROGRAMA DE EMISIONES**.



ARTÍCULO NOVENO: DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO.-

9.1 Los siguientes documentos forman parte del presente Contrato, en calidad de Anexos, según la denominación que se asigna a cada uno:

- i. Formulario de **DATOS Y PERFIL DEL EMISOR**, el cual se integra como **Anexo I**.
- ii. Formulario de **DECLARACIÓN JURADA DE FUENTE DE INGRESOS, ACTIVOS Y OPERACIONES DEL EMISOR**; el cual se integra como **Anexo II**.
- iii. El **PROSPECTO DE EMISIÓN DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO** de **EL PROGRAMA DE EMISIONES**.

ARTÍCULO DÉCIMO: CAPACIDAD DE LAS PARTES.-

- 10.1 Las Partes declaran, bajo la fe del juramento, que poseen la personería y/o capacidad jurídica necesaria y requerida para llevar a cabo de forma válida los negocios jurídicos contenidos en el presente Contrato, y ser titulares plenos y sin limitaciones o impedimentos de los derechos de los cuales disponen por medio del presente Contrato.
- 10.2 Las Partes declaran bajo la fe del juramento y reconocen que las personas que actúan en su representación han sido debidamente autorizadas por los órganos administrativos y/o corporativos correspondientes, para fines de ejecutar el presente acuerdo y asumir en su representación las obligaciones y compromisos contemplados en el mismo.
- 10.3 Las Partes declaran, bajo la fe del juramento, y reconocen que han recibido la autorización correspondiente de parte de los órganos administrativos y/o corporativos correspondientes para asumir las obligaciones contenidas en el presente Contrato, y otorgar los derechos, en favor de la otra Parte, que aquí se estipulan.
- 10.4 Cada una de las personas físicas firmantes en el presente Contrato declaran, bajo la fe del juramento, tener la capacidad legal y poder necesarios para suscribir el presente Contrato en nombre, por cuenta, y en representación de cada una de las Partes que representan, y en tal sentido, se comprometen personalmente frente a la otra Parte con motivo de la declaración aquí contenida. Asimismo, las Partes declaran la legalidad de las operaciones objeto del presente Contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: EJECUCIÓN DEL MANDATO.-

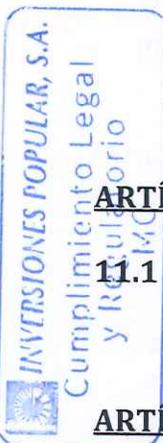
- 11.1 **EL INTERMEDIARIO** cumplirá con las obligaciones contenidas en el presente Contrato, por medio de sus corredores de valores, dependientes, asesores de inversión o ejecutivos de cuenta, agentes de distribución.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: RÉGIMEN FISCAL.-

- 12.1 De conformidad a la Ley No. 253-12, para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible, **EL FIDUCIARIO** no cuenta con ningún beneficio fiscal, exención o tratamiento fiscal diferenciado en el referido sentido.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO Y RENUNCIA DE DERECHOS.-

Remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de conformidad al artículo 83 del Reglamento para Intermediarios de Valores, R-CNMV-2019-21-MV, mediante Comunicación No. 01-2021-009733 del 17 de junio de 2021. Asentado en el Registro del Mercado de Valores en virtud de la comunicación de la Superintendencia del Mercado de Valores núm. 60487 del 23 de junio de 2021.



[Handwritten signature]
RWF
[Handwritten mark]



13.1 Este Contrato, sólo podrá modificarse o enmendarse mediante documento escrito, suscrito por las Partes, con firma legalizada por Notario Público con la misma formalidad de esta convención. Igualmente, ninguna renuncia a derechos concedidos por este Contrato será tenida como válida a menos que sea hecha en la forma expresada en esta cláusula.

13.2 No obstante lo anterior, **EL EMISOR** reconoce y acepta que **EL INTERMEDIARIO** podrá, previa aprobación por escrito de **EL EMISOR**, modificar los términos y condiciones del presente Contrato en el caso de que ocurra un cambio o modificación en el régimen legal o normativo del mercado de valores de la República Dominicana, o bien debido a cambios en los usos y normas generalmente aceptados dentro de dicho mercado.

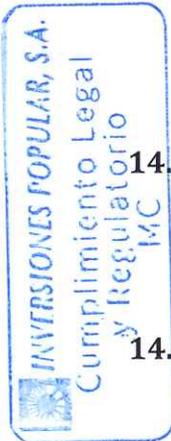
ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: CONFIDENCIALIDAD.-

14.1 **EL EMISOR** reconoce y acepta que, en ocasión de la firma y ejecución del presente Contrato, así como en ocasión de la ejecución del objeto del presente Contrato, se ha generado y se generará información que, en principio, constituye información confidencial, pero que debe ser mantenida por **EL INTERMEDIARIO** disponible para revisión o examen por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). Igualmente, **EL EMISOR** reconoce y acepta que dicha información puede ser requerida a **EL INTERMEDIARIO** por actuación de los órganos administrativos o judiciales del Estado, en cuyo caso **EL EMISOR** libera a **EL INTERMEDIARIO** de cualquier responsabilidad relacionada con la entrega o facilitación al acceso de dicha información ante tal escenario.

14.2 **EL EMISOR** reconoce y acepta que el presente Contrato, sus anexos, y la información que de la ejecución del presente Contrato se derive, quedarán siempre disponibles para fines de inspección por parte de la SIMV u otros entes reguladores o fiscalizadores legalmente habilitados.

14.3 **EL EMISOR** reconoce y acepta que **EL INTERMEDIARIO**, en cumplimiento de obligaciones puestas a su cargo, de conformidad con las leyes, reglamentos y normas que rigen el mercado de valores de la República Dominicana, deberá rendir informes periódicos con relación a las transacciones y operaciones ejecutadas en cumplimiento del objeto del presente Contrato.

14.4 No obstante, todo lo anteriormente contemplado dentro del presente artículo, **EL EMISOR** reconoce y acepta que el presente Contrato y sus anexos constituyen información pública, y quedarán registrados en el Registro del Mercado de Valores, en cumplimiento de los requerimientos al efecto contenidos en las leyes, reglamentos y normas que rigen el mercado de valores de la República Dominicana.



[Handwritten signatures]



14.5 EL INTERMEDIARIO reconoce que durante la prestación de los servicios contratados manejará informaciones y documentos de carácter restringido y confidencial, relativos a la gestión de personal, estrategias, desarrollo organizacional, entre otros, por lo que se obliga a tratar toda información confidencial suministrada por escrito, de manera verbal o de cualquier otra forma tangible o intangible, con absoluta discreción y confidencialidad, para evitar una divulgación inapropiada.

14.6 EL INTERMEDIARIO se compromete a guardar rigurosamente cualquier información relativa a asuntos técnicos, comerciales, financieros u operacionales que reciba sobre **EL EMISOR**, durante la vigencia del presente Contrato, comprometiéndose a no divulgarla o utilizarla sin el previo consentimiento expreso y por escrito de **EL EMISOR**, desde el momento de la entrega de la información.

14.7 EL INTERMEDIARIO se compromete a que cualquier información que reciba sobre **EL EMISOR** relativa a asuntos comerciales, técnicos, financieros u operacionales o de cualquier otra índole de **EL EMISOR** será tratada en la forma siguiente:

14.7.1 Toda información confidencial es y seguirá siendo propiedad exclusiva de **EL EMISOR**.

14.7.2 El acceso a la información confidencial se limita a empleados de **EL INTERMEDIARIO** autorizados que tengan necesidad de estar familiarizados con dicha información para poder prestar los servicios contratados con **EL EMISOR**.

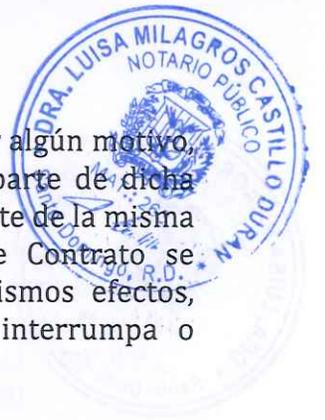
14.7.3 EL INTERMEDIARIO devolverá de inmediato a **EL EMISOR** toda copia de la información confidencial cuando **EL EMISOR** así lo solicite y no podrá mantener copias de dicha información; en cuyo caso **EL INTERMEDIARIO** no estará obligado a ejecutar ninguna acción cuyo sustento, justificación o razón repose en la información devuelta a **EL EMISOR**.

14.8 EL INTERMEDIARIO notificará a **EL EMISOR** sobre cualquier requerimiento que reciba por parte de una autoridad judicial, u otro organismo competente, para divulgar o publicar información confidencial de **EL EMISOR**, antes de acceder a publicar o divulgar la información así requerida, a menos que esté prohibido por ley como es de manera enunciativa no limitativa el caso del artículo 63 de la ley 155-17.

14.9 En el caso de que **EL INTERMEDIARIO** revele información confidencial sin la previa autorización de **EL EMISOR**, éste último podrá, sin perjuicio de interponer las



[Handwritten signature]
RWF
[Handwritten signature]



17.1 Si alguna de las cláusulas de este Contrato se prueba o declara por algún motivo parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este Contrato se considerará completamente válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: INDIVISIBILIDAD DEL CONTRATO.-

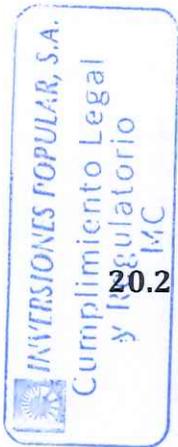
18.1 El presente Contrato, conjuntamente con sus anexos, que forman parte integral del mismo, constituyen el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por las Partes, obligándolas a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: DEROGACIÓN DE ACUERDOS PREVIOS.-

19.1 Las Partes declaran y reconocen de manera conjunta que el presente Contrato sustituye cualquier convenio o acuerdo anterior al presente documento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: TÉRMINO. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. -

20.1 La duración del presente contrato de colocación se pacta desde su firma hasta el día hábil siguiente a la suscripción y compra de los valores que componen el **PROGRAMA DE EMISIONES** realizada por **EL INTERMEDIARIO**. Sin embargo, previo a la publicación del Aviso de Colocación Primaria correspondiente, cualquiera de las Partes podrá darlo por terminado en cualquier momento mediante notificación escrita a la otra parte con un mínimo de cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha efectiva de terminación. Durante dicho plazo, **EL EMISOR** deberá pagar al **INTERMEDIARIO** cualesquiera sumas que le adeude a la fecha efectiva de terminación.



20.2 Cualquiera de las Partes podrá poner término al presente Contrato, reservando sus derechos de reclamar frente a la otra, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas a cargo de cada una de las Partes en el presente Contrato. A tales fines solo será necesario otorgar a la Parte en falta, un plazo que no tendrá que ser mayor de diez (10) días laborables, para que cure el incumplimiento incurrido. En caso de que no se cure el incumplimiento incurrido por la Parte en falta, dentro del plazo otorgado por la otra Parte, el presente Contrato se reputará terminado de pleno derecho, y la Parte frente a la cual se ha incurrido en incumplimiento podrá reclamar a la Parte en falta por dicho incumplimiento, de acuerdo al procedimiento de solución de conflictos estipulado en la parte correspondiente del presente Contrato. La terminación por esta causa no exime a las Partes del cumplimiento de todas las obligaciones pendientes

[Handwritten signature]
Rwf
[Handwritten initials]



frente a cada una de las Partes o frente a terceros, y que hayan sido generadas en ocasión de la ejecución regular del objeto del presente Contrato.

20.3 Las siguientes condiciones o situaciones implicarán la terminación del presente Contrato.

20.3.1. La suspensión o revocación de la autorización otorgada, a **EL INTERMEDIARIO** para operar como intermediario de valores. Sin perjuicio de lo anterior, **EL INTERMEDIARIO** se compromete a realizar sus mejores esfuerzos a efectos de garantizar que, a partir del momento en que dicha revocación o suspensión se haga efectiva, un puesto de bolsa, que goce de la misma calificación y prestigio que **EL INTERMEDIARIO**, se subrogue de inmediato en la posición de este último a fin de continuar el desarrollo para **EL EMISOR** de las funciones de agente colocador de acuerdo con **EL PROGRAMA DE EMISIONES**. El citado puesto de bolsa se deberá subrogar en todos y cada uno de los derechos y obligaciones asumidos por **EL INTERMEDIARIO** en el presente Contrato, de forma que ni **EL EMISOR** ni **EL PROGRAMA DE EMISIONES** se vean afectados en forma alguna por la referenciada revocación o suspensión.

20.3.2. La quiebra o disolución de cualquiera de las Partes.

20.4 Toda terminación del presente Contrato deberá ser notificada a la SIMV por las Partes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: LEY APLICABLE ENTRE LAS PARTES.-

21.1 Ley Aplicable. **EL FIDUCIARIO** es una entidad fiduciaria sometida prioritariamente a lo dispuesto por la Ley No.189-11 y sus modificaciones, así como a las disposiciones de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo las cuales opera **EL FIDUCIARIO** (conjuntamente la "Legislación Especial Aplicable al Fiduciario"). En la medida en que no sean contrarios a la Legislación Especial Aplicable al Fiduciario, el presente contrato y el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso se rigen por la Ley del Mercado de Valores No.249-17, y sus Reglamentos de Aplicación, en especial el Reglamento para Intermediarios de Valores, R-CNMV-2019-21-MV; el Reglamento de Oferta Pública, R-CNMV-2019-24-MV modificado por la Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNMV-2022-16-MV, de fecha trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2022), las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11; así como por las leyes especiales, normas,



[Handwritten signature]
[Handwritten initials RWF]
[Handwritten mark M]

resoluciones, circulares y demás que tienen aplicación dentro del mercado de valores y el derecho común de la República Dominicana.



ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. JURISDICCIÓN COMPETENTE.-

22.1 Para la solución de cualquier controversia o contestación entre las Partes, que se presente con relación a la interpretación, cumplimiento y aplicación del presente Contrato, las Partes acuerdan otorgar competencia a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: ELECCIÓN DE DOMICILIO.-

23.1 Para la ejecución de este Contrato, o la notificación de cualquier intimación, reclamo o aviso relativo al mismo, **EL INTERMEDIARIO** hace elección de domicilio en la dirección que se señala en la parte capital del presente Contrato; por su parte, **EL EMISOR** hace elección de domicilio en la dirección que se hace constar en el **FORMULARIO DE DATOS Y PERFIL DEL EMISOR**, según las actualizaciones o modificaciones de dicho domicilio, debidamente notificadas por escrito y con acuse de recibo **A EL INTERMEDIARIO**.

Hecho y firmado en cuatro (4) originales, uno (1) para ser entregado a **EL EMISOR**, uno (1) para ser conservado por **EL INTERMEDIARIO** en sus archivos, uno (1) para el notario actuante y uno (1) para ser mantenido a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, siendo cada uno de dichos ejemplares idénticos a los demás, y con el mismo tenor y efecto jurídico. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Por **EL INTERMEDIARIO**:


RAFAEL A. DEL TORO G.
Presidente Consejo de Administración
**Inversiones Popular, S. A. - Puesto
de Bolsa (IPSA)**




**MIGUEL ALEJANDRO
PIMENTEL DOTTIN**
Gerente General
**Inversiones Popular, S. A. -
Puesto de Bolsa (IPSA)**

RWF

Por EL EMISOR:



RW

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Vicepresidenta Ejecutiva y Gestor Fiduciario
FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.

**en representación y con cargo al patrimonio del fideicomiso
FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS
DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU**

Yo, *Dra. Luisa Milagros Castillo Durán*, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, matrícula del Colegio Dominicano de Notarios Inc. número *263*, **CERTIFICO** que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia, por los señores **RAFAEL A. DEL TORO G., MIGUEL ALEJANDRO PIMENTEL DOTTIN y REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN** de generales anotadas, quienes me declararon que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

L. M. C. Durán

Notario Público



Anexo I



FORMULARIO DE DATOS Y PERFIL DEL EMISOR

Datos Persona Jurídica

<i>Nombre o Razón social</i> Fiduciaria Universal, S.A.	<i>Lugar y fecha de constitución</i> Santo Domingo, Distrito Nacional, 12/09/2012
<i>No. de RNC</i> 1-30-95165-9	<i>No. de Registro Mercantil</i> 92634SD
<i>Dirección</i> Av. Winston Churchill esq. Andrés Julio Aybar, Acrópolis Center & Citi Tower, Piso 9	<i>Número de Teléfono/Fax</i> 809-5447899
	<i>Página Web/Correo electrónico:</i> https://www.fiduciariauniversal.com.do/

Nombre del representante legal o persona de contacto

Rebecca Wachsmann Fleischmann

Tipo de relación entre el emisor y el intermediario

Cliente

Descripción del negocio

Objeto social

Servicios fiduciarios

Actividad del negocio

Servicios

No. de empleados

56

RWF
M
R



Productos y/o servicios que venden: Agentes de garantía, fideicomisos	Ventas o ingresos (último periodo fiscal o promedio mensual) RD\$136,023,471
Número de accionistas: 2	
Nombres y apellidos de los principales accionistas (que tengan un 10% o más de las acciones) Grupo Universal, S.A.	
Empresas afiliadas, subsidiarias y compañías relacionadas al negocio o a los propietarios del negocio:	
Referencias sobre la empresa y accionistas principales (comerciales y bancarias) (opcional) Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple	
Nombres de las personas autorizadas a firmar según acta de la Junta General o Consejo de Directores 1. Rafael Ernesto Izquierdo 2. Rebecca Wachsmann Fleischmann	

R
RWF
N

FORMULARIO DE DATOS Y PERFIL DEL EMISOR

Total de activos

RD\$156,630,795

Distribución de activos

Efectivo y equivalente de efectivo	20,078,087
Cuentas por cobrar	14,726,694
Inversiones en valores	101,737,679
Activos por impuestos	731,887
Gastos pagados por anticipados	5,021,183
Mobiliario y equipos, neto	9,841,418
Impuesto diferido	2,144,915
Otros activos, neto	2,348,932
Total activos	156,630,795

Patrimonio Total

RD\$131,517,032

Destino de los ingresos generados a través de LA EMISIÓN

La finalidad es captar recursos del público inversionista para llevar a cabo la restitución del Capital invertido por los Fideicomitentes para el desarrollo inmobiliario de la Torre Hábitat Center, así como realizar las actividades de administración que están descritas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, a fin de que el "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU" genere utilidades por la actividad inmobiliaria cotidiana que serán repartidas a favor de los tenedores de valores.

Firma del representante autorizado del Emisor/Sello



Remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de conformidad al artículo 83 del Reglamento para Intermediarios de Valores, R-CNMV-2019-21-MV, mediante Comunicación No. 01-2021-009733 del 17 de junio de 2021. Asentado en el Registro del Mercado de Valores en virtud de la comunicación de la Superintendencia del Mercado de Valores núm. 60487 del 23 de junio de 2021.



Anexo II

DECLARACION JURADA DE FUENTE DE INGRESOS, ACTIVOS Y OPERACIONES DEL EMISOR

FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el No. 1-30-95165-9, con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Calle Andrés Julio Aybar, 9no. Piso de la Torre Acrópolis Center, Sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada a los fines del presente contrato por su Vicepresidenta Ejecutiva y Gestor Fiduciario, la señora **REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral número 031-0414694-3, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, conforme al Acta de Asamblea General Ordinaria No Anual de los Accionistas celebrada el veintiocho (28) de julio del dos mil veintidós (2022), con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, entidad que en lo adelante del presente Contrato se denominará por su denominación social, como **"EL EMISOR"** o **"EL FIDUCIARIO"**, indistintamente; por medio del presente **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente:

PRIMERO: EL EMISOR declara que es una entidad debidamente constituida, autorizada y registrada para llevar a cabo sus actividades comerciales dentro de la República Dominicana.

SEGUNDO: EL EMISOR declara que los recursos, patrimonio y activos que posee y que servirán para respaldar un Programa de Emisiones que se propone realizar por un valor total de hasta treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 38,000,000.00), provienen de actividades lícitas y son destinados a actividades de lícito comercio, de acuerdo al objeto social o actividad económica de **EL EMISOR**, y no son el resultado de ninguna violación o contravención a las leyes vigentes en el país o en el extranjero

TERCERO: EL EMISOR declara que los recursos financieros a ser captados a través de **LA EMISIÓN** estarán destinados a un fin lícito, y no serán destinados a ninguna actividad que constituya una violación o contravención a las leyes vigentes en el país.

CUARTO: EL EMISOR reconoce que **INVERSIONES POPULAR, S. A., PUESTO DE BOLSA**, en lo adelante **EL INTERMEDIARIO**, en su condición de agente colocador de la emisión que se propone realizar **EL EMISOR**, es un sujeto obligado bajo las leyes, normas y regulaciones aplicables para la prevención del lavado de activos provenientes de actividades ilícitas y el financiamiento del terrorismo, en cuanto a la debida diligencia para determinar el origen de los fondos y activos de sus clientes, y reconoce y acepta que

Ruef
M
P

EL INTERMEDIARIO ejecute todos los pasos tendentes al cumplimiento de dicha debida diligencia, comprometiéndose **EL EMISOR** a cooperar para el buen desenvolvimiento de dicho proceso.

QUINTO: EL EMISOR declara que la presente **DECLARACIÓN JURADA** se hace para documentar el proceso de debida diligencia que debe agotar **EL INTERMEDIARIO** con sus clientes, y que los datos aquí contenidos son datos reales y comprobables

SEXTO: EL EMISOR autoriza a **EL INTERMEDIARIO** a realizar todo tipo de verificación y/o confirmación relativa a la información aquí contenida o que se proporcione o genere en ocasión de la ejecución de las funciones que desempeñe **EL INTERMEDIARIO**, en su condición de agente colocador de la emisión que se propone realizar **EL EMISOR**.

SEPTIMO: EL EMISOR declara que la presente **DECLARACION JURADA** es realizada y suscrita en ocasión de un Contrato de Colocación Primaria en Firme que será suscrito entre **EL EMISOR** y **EL INTERMEDIARIO**, para regular las actividades de este último como agente colocador de la emisión que se propone realizar **EL EMISOR**, de cuyo contrato la presente **DECLARACIÓN JURADA** pasará a formar parte integrante del mismo, como **Anexo II**.

OCTAVO: En virtud de las disposiciones de la Ley Orgánica sobre Protección de Datos de Carácter Personal No. 172-13, **EL EMISOR** autoriza a **EL INTERMEDIARIO** a consultarlo en la base de datos de las Sociedades de Información Crediticia (SIC) a fin de evaluación de crédito, así como para cualquier uso adicional que **EL INTERMEDIARIO** considere pertinente con el objetivo de brindar sus servicios a **EL EMISOR** conforme el Contrato de Colocación suscrito entre ellos, así como para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, especialmente, y sin que ello sea limitativo, a las disposiciones sobre prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. **EL EMISOR** declara, reconoce y acepta el uso y conservación de la información de carácter personal y crediticia otorgada a **EL INTERMEDIARIO**, facultando éste a mantener dichas informaciones en sus bases de datos. Asimismo, **EL EMISOR** autoriza expresamente a **EL INTERMEDIARIO** a consultar sus datos en el Maestro de Cedulados que mantiene la Junta Central Electoral (JCE), conforme las disposiciones del Reglamento que establece el Procedimiento para Acceder al Maestro de Cedulados y Fija las Tasas por los Servicios de Acceso de fecha 23 de julio de 2013, descargando a **EL INTERMEDIARIO** de cualquier responsabilidad relativa a la consulta realizada en el referido Maestro, en el entendido de que dichos datos deberán ser manejados con la debida confidencialidad y no podrán ser divulgados sin el consentimiento de **EL EMISOR**.

La presente **DECLARACIÓN JURADA** es dada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, y es **hecha y firmada** en cuatro (4) originales, uno (1) para ser entregado a **EL EMISOR**, dos (2) para ser conservados por **EL INTERMEDIARIO** en sus archivos, y uno (1) para ser mantenido a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, siendo cada uno de dichos ejemplares idénticos a los demás, y con el mismo tenor y efecto jurídico. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República



Rwf

M

R

Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Por EL EMISOR:





REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Vicepresidenta Ejecutiva y Gestor Fiduciario
FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.

**en representación y con cargo al patrimonio del fideicomiso
FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS
DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU**

Yo, *Dra. Luisa Milagros Castillo Duran*, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el *263*, **CERTIFICO** que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia, por **REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN** de generales anotadas, quien me declaró que esas son las firmas que acostumbra usar en todos sus actos. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).



Notario Público

