

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU



PROSPECTO DE EMISION DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO, DENOMINADO “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU”

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., (La “Fiduciaria” o el “Emisor que emite los valores con cargo al y respaldo del patrimonio fideicomitido del “ FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU”) es una sociedad comercial que tiene por objeto único y exclusivo la administración de fideicomisos, se encuentra registrada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., con el No. 92634SD, inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) con el número 1-30-95165-9, en el Registro del Mercado de Valores (el “RMV”) a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores (la “SIMV”) con el número SIVSF-004, su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Winston Churchill 1100, 6to Piso de la Torre Universal Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809-544-7899.

El presente Programa de Emisiones y la Fiduciaria recibieron calificaciones AA- y AA sf, respectivamente por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L. El programa de emisiones posee las siguientes características generales:

Denominación	“FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU”
Tipo de Valores a Emitir	Valores de Fideicomiso de Renta Fija. Estos valores le otorgan a los Tenedores de Valores derecho al pago de intereses periódicos y sus respectivas amortizaciones del capital a los Valores de Fideicomiso de Renta Fija adquiridos.
Representación de los Valores	Desmaterializada. Mediante Anotación en Cuenta
Monto Total del Programa de Emisiones	Hasta Veinte Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD20,000,000.00)
Cantidad de los Valores	Veinte Mil (20,000)
Número de Emisiones	Emisiones Múltiples.
Nombre del Agente Colocador	CCI Puesto de Bolsa, S.A.
Nombre del Agente de Custodia de las Inversiones y Pago de los valores	CEVALDOM, S.A.
Nombre del Administrador y custodio de los activos	Brownsville Business Corporation.
Nombre de Auditores Externos	BAKER TILLY República Dominicana, S.R.L
Monto mínimo de inversión	Un (1) valor a su precio de colocación primaria.
Nombre del Representante de Tenedores	SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L
Valor nominal de los Valores	Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD1,000.00).
Plazo de Vencimiento de los Valores	El vencimiento de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija de oferta pública del Programa de Emisiones, es de hasta quince (15) años a partir de la fecha de emisión de cada emisión.

Superintendencia del Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Prospecto de Emisión Definitivo
2026-08-03 01:57
02-2026-000541-02

SIMV MERCADO DE VALORES

APROBADO

04 AGO 2026

Directora de Gestión

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

El presente Programa de Emisiones de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la Primera Resolución de fecha 24 de octubre de 2024 inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-012. El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA fue inscrito en el Registro Nacional de Contribuyente bajo el número 1-33-34847-2 de conformidad al Acta de Inscripción en el RNC emitida por la Dirección General de Impuestos Internos, de fecha 07 de marzo de 2025.

“La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas o jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad exclusiva del fiduciario y de los responsables que han participado en su elaboración.”

El Fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU; estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitido y hasta donde este alcance. La información contenida en este prospecto de emisión, en lo sucesivo el Prospecto, es de responsabilidad exclusiva del Fiduciario, del Fideicomitente y del o los responsables que han participado en su elaboración.

Aclaraciones

La información contenida en este Prospecto de Emisión ha sido preparada para asistir a posibles inversionistas a realizar su propia evaluación del presente Programa de Emisiones. Este Prospecto contiene la información requerida de acuerdo a la normativa aplicable. Por lo tanto, este Prospecto no constituye una oferta de venta o una solicitud de oferta de compra de instrumentos en jurisdicciones en las cuales no sea legalmente posible realizar tal oferta de venta o solicitud de compra. Todo adquiriente de los valores objeto de este Prospecto deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables y regulaciones vigentes en la jurisdicción en la cual se lleve a cabo la compra, oferta o venta de estos Valores, o en la cual mantenga o distribuya este Prospecto, y deberá obtener el consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta que le sea requerido a éste bajo las leyes y regulaciones vigentes que le sean aplicables en su jurisdicción, o en las jurisdicciones en la cuales realice tal compra, oferta o venta. En el presente Prospecto de Emisión a menos que se especifique de otra forma los términos “Pesos Dominicanos”, “DOP” se refieren a la moneda de curso legal de la República Dominicana y los términos de Dólares, USD, se refiere a “Dólares de los Estados Unidos de América”. El mismo está realizado bajo las leyes de la República Dominicana, y de manera específica la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y sus modificaciones, la Ley 249 - 17 sobre Mercado de Valores de fecha 12 de diciembre de 2017 (“Ley 249-17”), el Reglamento de Aplicación a la Ley del Mercado de Valores, Decreto 664-12 y sus modificaciones (“Reglamento Mercado de Valores”), la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública y demás reglamentos, normas, circulares y oficios de la SIMV que le sean aplicable. Se advierte a los potenciales inversionistas que los valores objeto del presente prospecto que no son una garantía del desempeño, riesgo o incertidumbre que se puedan presentar posteriormente, y que los resultados reales del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores objeto del presente Prospecto pueden variar sustancialmente con respecto a los enunciados sobre el futuro, debido a factores diversos. Los potenciales inversionistas deberán basar su decisión en su propia evaluación independiente del Fiduciario, del Fideicomitente y de los términos de esta oferta, incluyendo los méritos y riesgos que implica tal inversión. Toda información relevante será comunicada oportunamente a la SIMV de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Información privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV) y las normas que dicte o emita la Superintendencia del Mercado de Valores y el Consejo Nacional del Mercado de Valores. Los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA no están sujetos a restricciones de transferibilidad y venta, y podrán ser transferidos o vendidos a personas físicas y jurídicas nacionales o extranjeras. Asimismo, los Valores ofertados generan una renta fija al inversionista de manera periódica cuya procedencia son los contratos de alquiler de los inmuebles del Fideicomiso, la devolución del Capital invertido dependerá de la amortización de capital correspondiente a cada emisión del Programa de Emisiones, la cual podrá efectuarse al vencimiento de la respectiva emisión o de manera anticipada en caso de ejercerse el mecanismo de redención anticipada previsto en el Artículo 27 del Acto Constitutivo, modificado por el Addendum III al Acto Constitutivo, y el acápite cuatro punto dos punto quince (5.2.15) del presente Prospecto de Emisión. En ambos casos, el repago provendrá del flujo de caja generado por la actividad inmobiliaria de los Activos del Fideicomiso.

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

Es importante para la toma de decisión de inversión del inversionista en los valores de fideicomiso de Renta Fija del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU evaluar los riesgos que representan los activos que soportan el fideicomiso desarrollado en la Sección XI del Prospecto de emisión.

Fiduciaria Universal se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores y sus reglamentos y resoluciones dictados por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, de fideicomiso, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.

En ese sentido cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU es de entera responsabilidad de Fiduciaria Universal. Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo Fiduciaria Universal tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan”.

ADVERTENCIA

Le informamos la existencia de riesgos inherentes de los valores de fideicomiso de renta fija, específicamente la no recepción de pagos de intereses periódico y el capital. Este riesgo puede surgir debido a morosidad de los inquilinos, cambios económicos, desocupación de propiedades, fluctuaciones en el mercado inmobiliario y factores legales y regulatorios. En caso de impago por dos meses consecutivos, para cubrir el capital, intereses y moras, se tendría que agotar el proceso de disposición de los activos vinculados a la inversión. Aunque sean implementadas medidas de mitigación, estos riesgos no se pueden eliminar completamente. Le recomendamos considerar estos factores y consultar con sus asesores financieros y legales antes de tomar decisiones de inversión.

Uso de Estimados y Opiniones sobre Perspectivas Futuras

El presente Prospecto contiene estimaciones con relación al fiduciario, al Fideicomiso y al Fideicomitente. Dichas estimaciones están basadas principalmente en datos provenientes de: (i) fuentes internas del Fideicomitente y del Fiduciario. Estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan principalmente en las expectativas corrientes y en estimados de eventos previstos en el futuro, así como tendencias que afectan, o que pudiesen afectar, el negocio y los resultados de operaciones del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02–FU respaldado por Bienes Inmuebles y del Fiduciario y el Fideicomitente. Aunque el Fiduciario entiende que estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan en premisas razonables sobre la situación actual e información corriente disponible, los mismos están sujetos a cambios, riesgos potencialmente significativos y a eventualidades muchas de las cuales están fuera del control del Fiduciario. Las estimaciones sobre perspectivas futuras involucran riesgos e incertidumbres y no son una garantía de desempeño futuro, dado que las situaciones eventuales que resulten podrían ser sustancialmente diferentes a las previstas en las opiniones de expectativas futuras.



Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Salida de Documentos
ANEXO 03
2026-08-04 05:32
SL-2026-006170-03



Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Prospecto de Emisión Definitivo
2026-08-04 10:12
02-2026-000542-01



I.RESUMEN DE LA OFERTA

El presente resumen contiene un extracto de informaciones detalladas en diferentes secciones del presente Prospecto. Se hace constar que toda decisión de invertir en los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA debe estar basada en la consideración por parte del inversor de este Prospecto e Emisión en su conjunto con los documentos constitutivos.

Agente Colocador	CCI Puesto de Bolsa, S.A., registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SVPB-019 en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el número PB-1020.
Fideicomitente	BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION.
Fideicomisario	BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION destinatario final de los bienes fideicomitados, una vez alcanzado el término o las condiciones que dan lugar a la terminación del presente fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo y en el presente Prospecto de Emisión.
Fiduciario	Fiduciaria Universal, S.A.
Acreedores Primarios del Fideicomiso	Los Tenedores de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA.
Agente de Custodia y Pago del Programa de Emisiones 	En virtud del Contrato a suscribirse entre CEVALDOM y la Fiduciaria, CEVALDOM, S.A. quedara designado como agente de custodia, pago y administrador del Programa de Emisiones, para que realice los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores, así como del pago de los intereses y las amortizaciones de capital correspondientes a los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA al momento de la liquidación del Programa de Emisiones. <i>“El agente de pago no responde por los atrasos o incumplimientos que pueda tener el Emisor”</i>
Representante de Tenedores de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA	SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L ha sido designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones suscrito en fecha tres (03) de julio del 2026 para ser el Representante de la Masa de Tenedores de cada una de las Emisiones que componen el presente Programa de Emisiones.
Beneficiarios del fideicomiso	Se considerarán beneficiarios del presente Fideicomiso, EL FIDEICOMITENTE, en ocasión de la distribución del residual periódico conforme lo establecido en el Artículo quince puntos dos (15.2) del acto constitutivo. Así mismo se considerarán Beneficiarios Los Tenedores de los Valores de Renta Fija en su condición de acreedores en primer grado.
Denominación del Fideicomiso	“FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU”.
Derechos que los Valores de Fideicomiso otorgan a los Tenedores.	Los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA otorgan a los tenedores un derecho de restitución del capital invertido más un rendimiento predeterminado periódico, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor.

Descripción general del programa de emisiones múltiples.	El programa de emisiones se podrá colocar en el mercado primario mediante múltiples emisiones hasta agotar el monto aprobado del Programa de Emisión durante sus tres (3) años de vigencia, este período iniciará a partir de la fecha de inscripción del programa en el Registro del Mercado de Valores. La colocación se realizará a través de emisiones hasta agotar el monto aprobado en el programa de emisiones,
Modalidad de la Colocación.	La colocación del programa de emisiones será mediante la modalidad de Colocación primaria con base en mejores esfuerzos.
Razones para emitir los VALORES DE FIDEICOMISOS DE RENTA FIJA	Constituir una fuente de recursos que permita el continuo desarrollo de las actividades inmobiliarias del Fideicomitente. Así mismo, lograr conseguir mayor productividad de los activos libres de cargas y gravámenes aportados al Fideicomisos utilizando una alternativa de financiamiento diferente a la banca tradicional.
Amortización del Capital	Los pagos correspondientes a la amortización del capital se realizarán al vencimiento de cada emisión, de conformidad con lo indicado en el acápite 5.5.1.3 del presente prospecto.
Redención anticipada de los Valores	La Redención anticipada de los Valores se puede dar siempre y cuando el Fideicomiso se encuentre al día con sus obligaciones ante los Tenedores y el Fideicomisario de conformidad con los siguientes supuestos: 1) Antes del quinto (5°) año contando a partir de la fecha de emisión de cada una de las emisiones del programa de emisiones con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Esta Asamblea deberá ser convocada y celebrada de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Ley de Mercado de Valores, en la norma que establece disposiciones sobre el Representante de la Masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, en las demás Leyes Aplicables en y en el Contrato de Programa de Emisiones del Fideicomiso. En este supuesto los Tenedores de los Valores podrán tener el derecho del pago de por concepto de prima por redención anticipada, la cual debe ser conocida, conciliada y aprobada en la Asamblea de Tenedores y posteriormente notificada en el aviso de redención anticipada; 2) Sin necesidad de la autorización de la Asamblea General de Tenedores una vez finalizado el quinto (5°) año e iniciado el sexto (6°) a partir de la fecha de emisión de cada una de las emisiones. En este supuesto, será en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada emisión donde se establecerá si aplica o no una prima de redención anticipada a favor de los Tenedores de los Valores. La Fiduciaria deberá convocar la Asamblea General de Tenedores de Valores a los fines de hacer de su conocimiento la redención anticipada previo a la publicación y notificación del aviso de redención anticipada.



	3) En caso de la ocurrencia de un siniestro que no se pueda reponer los Inmuebles con los montos desembolsados por las pólizas de los seguros. Para más información sobre la redención anticipada de los valores puede consultar el artículo 27 del acto constitutivo y el artículo 1 del Adendum III al acto constitutivo.
Plazo de Vencimiento del Fideicomiso	Hasta Quince (15) años a partir de la fecha de suscripción del acto constitutivo de fecha 16 de diciembre de 2024 operando una exclusión automática del Registro del Programa de emisiones cuando se extingan los derechos sobre el valor por amortización del capital. El plazo de los valores no será superior al vencimiento del Fideicomiso.
Periodicidad de Pago de los intereses	A determinar en los Avisos de Colocación y Prospecto simplificados de cada emisión del programa de emisiones. La Periodicidad del pago de los intereses para la primera y segunda emisión va a ser semestral, de conformidad con las condiciones pactadas en los Avisos de Colocación Primaria y en el presente Prospecto de Emisión.
Mecanismo de Cobertura 	El presente programa de emisiones de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA presenta los siguientes mecanismos de cobertura. Fondo de Contingencia y Reserva: El Fondo de Contingencia y Reservas significa el cinco por ciento (5%) del flujo de caja reservado para garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, conservación del Patrimonio del Fideicomiso, y cualquier costo o gasto relacionado con la operatividad del Fideicomiso. Dicho fondo será deducido del flujo de caja de manera mensual previo a realizar los pagos por concepto de beneficios al Fideicomitente. Fondo de Liquidez: es la suma equivalente a un pago periódico de intereses pagadero a los Tenedores acorde a la periodicidad establecida en el prospecto definitivo y el prospecto simplificado, de cada emisión del programa de emisiones, la cual provendrá de los recursos de la colocación para crear un fondo de liquidez. En caso de utilizarse dichos fondos serán restituidos de manera proporcional durante los meses previos al próximo pago de intereses de cada emisión, según la prelación de pagos del artículo quince punto cuatro (15.4) del acto constitutivo. Los fondos pueden ser utilizados, en caso no existir liquidez en el Patrimonio para el pago de los intereses al momento del compromiso. La constitución de dicho fondo será notificada como hecho relevante. Subordinación de la deuda adicional: Durante su vigencia, se podrá solicitar deudas adicionales para las inversiones que sean realizadas a los inmuebles correspondiente a remodelaciones de espacios que han de generar nuevos ingresos en el Fideicomiso. Esta deuda asumida con Acreedor Secundario deberá ser subordinada a la emisión objeto del Acto Constitutivo y sus adendas, con la finalidad de mantener continuidad del cumplimiento de las obligaciones hasta haberse saldado las obligaciones remanentes con los Tenedores de Valores. Siempre y cuando no exista alguna obligación pendiente con los

	Tenedores de Valores y se haya iniciado el Proceso de Liquidación del Fideicomiso, esta deuda podrá ser cedida a favor al Fideicomitente al momento de realizarse la restitución de los Inmuebles. Sobrecolateralización de los Valores Inmobiliarios de Renta Fija con los inmuebles que respaldan el patrimonio: El presente Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija ofrece a los acreedores de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA una sobrecolateralización representada en la propiedad inmobiliaria que se aporta al patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU. El índice de cobertura de la deuda es de 4.49 Veces con respecto al valor del inmueble. Este monto se calcula al dividir el total arrojado en la tasación de los inmuebles que es de ochenta y nueve millones ochocientos sesenta y cuatro mil setecientos setenta y seis dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$89,864,776.00) entre los veinte millones de dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$20,000,000.00). A la fecha de elaboración del presente prospecto de emisión este índice asciende a 4.62 con respecto al valor del inmueble. Este monto se calcula al dividir el total arrojado en la tasación de los inmuebles de fecha seis (06) de abril del 2026, que es de noventa y dos millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos ochenta y cinco dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$92,482,785.00) entre los veinte millones de dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$20,000,000.00). Para mayor información de los Mecanismos de Cobertura, puede consultar lo indicado en el artículo 15.6 del Acto Constitutivo y en su primera adenda, se encuentran en el anexo VII del presente prospecto.
Valores a ser emitidos	VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA.
Destinatarios del Programa de las Emisiones	Los destinatarios serán el público en general nacional y/ o extranjero, según los términos del presente Prospecto.
Calificación del Programa de Emisiones.	“AA-”. Realizada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, en la fecha julio de 2026. “Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.” Las calificaciones entre AA fo y B fo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.
Calificación del Fiduciario.	Calificación AA sf. Realizada por Feller Rate, Sociedad Calificadora de Riesgos, en la fecha julio de 2026

	Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
Fecha de Publicación del Aviso de colocación.	A determinarse en el prospecto de Emisión Definitivo, en el prospecto simplificado y en el aviso de colocación primaria correspondiente a cada emisión del programa de emisiones.
Fecha de Suscripción	T+ 1 para el público en general
Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones	Hasta tres (3) años máximo a partir del 31 de octubre del año 2024.
Plazo de Vencimiento de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA	El plazo de vencimiento de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija es de hasta (15) quince años, los cuales se computarán a partir de la fecha de emisión de cada emisión.
Representación del Programa de Emisiones	Los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA de cada emisión están representados por instrumentos notariados mismos que consisten Actos Auténticos, los cuales serán depositados en la SIMV para fines de su inscripción en el registro, en la BVRD y su representación es desmaterializada mediante un sistema de anotación en cuentas en un depósito centralizado de valores autorizado (CEVALDOM).
Tasa de Interés de los cupones	La tasa de interés de cada emisión del programa de emisiones será definida en el prospecto simplificado y en el aviso de colocación primaria de cada emisión. Para la primera emisión la tasa de interés será de siete punto treinta por ciento (7.30%) fija anual. Para la segunda emisión la tasa de interés será de siete punto ochenta y cinco por ciento (7.85%) fija anual.
Valor Nominal de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA	Mil Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD 1,000.00)
Monto Mínimo de Inversión	Un (1) valor a su precio de colocación primaria.
Fecha de Inicio y finalización de Recepción de Ofertas público en general	A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria, el Puesto de Bolsa contratado para la colocación del programa de emisiones, podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.
Fecha de Emisión	A determinarse en el prospecto de emisión definitivo, en el aviso de colocación primaria y en el prospecto simplificado de cada emisión de las emisiones. La fecha de emisión de la primera y segunda emisión será el día seis (06) del mes de agosto del año 2026.



Fecha de Inicio del Periodo de Colocación público en general	A determinarse en el prospecto de emisión definitivo, en el aviso de colocación primaria correspondiente y en el prospecto simplificado de cada emisión de las emisiones.
Fecha de Inicio del Periodo de Colocación público en general para la primera y segunda emisión	La fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la primera y segunda emisión será el día seis (06) del mes de agosto del año 2026.
Fecha de Finalización del Periodo de Colocación público en general para la primera y segunda emisión.	La fecha de Finalización del Periodo de Colocación de la primera y segunda emisión será el día veintiséis (26) del mes de agosto del año 2026.
Inversión Máxima para el Público General	No habrá inversión máxima para el Público General. Cada inversionista podrá demandar hasta el monto disponible de cada colocación.
Fecha de Aprobación e Inscripción en el Registro del Mercado de Valores	El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU, fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución de fecha veinticuatro (24) de octubre del dos mil veinticuatro (2024) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-012 en fecha treinta y uno de octubre del dos mil veinticuatro (2024).
Precio de Colocación Primaria	El precio de colocación del primer día y de los días subsiguientes de todas las colocaciones se va a determinar en el prospecto de emisión definitivo, en el prospecto simplificado y en el aviso de colocación primaria correspondiente de cada emisión de las emisiones. El precio de colocación de la primera y segunda emisión es a la par (100%).
Características de los Activos Inmobiliarios que respaldan el programa de emisiones del Fideicomiso. 	Los Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso tienen las siguientes características: Están localizados dentro del territorio de la República Dominicana. Son inmuebles destinados a la operación comercial, al arrendamiento o venta, para 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 aporta al “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU” los siguientes inmuebles para conformar los Activos Inmobiliarios: 1. LOCAL COMERCIAL PB-2, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115022, CON UNA SUPERFICIE DE 432.32MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01. 2. LOCAL COMERCIAL PB-3A, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115023, CON UNA SUPERFICIE DE 169.68MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01. 3. LOCAL COMERCIAL PB-3B, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115024, CON UNA SUPERFICIE DE 152.48MT²,



UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

4. LOCAL COMERCIAL PB-4, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115025, CON UNA SUPERFICIE DE 107.79MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

5. LOCAL COMERCIAL PB-5, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115026, CON UNA SUPERFICIE DE 177.41MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

6. LOCAL COMERCIAL PB-6, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115027, CON UNA SUPERFICIE DE 120.85MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

7. LOCAL COMERCIAL PB-7, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115028, CON UNA SUPERFICIE DE 23.31MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

8. LOCAL COMERCIAL PB-8, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115029, CON UNA SUPERFICIE DE 44.02MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

9. LOCAL COMERCIAL PB-9, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115030, CON UNA SUPERFICIE DE 46.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

10. LOCAL COMERCIAL PB-10, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115031, CON UNA SUPERFICIE DE 20.13MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

11. LOCAL COMERCIAL PB-11, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115032, CON UNA SUPERFICIE DE 128.31MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

12. LOCAL COMERCIAL PB-12, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115033, CON UNA SUPERFICIE DE 605.98MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

13. LOCAL COMERCIAL PB-13, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115034, CON UNA SUPERFICIE DE 376.65MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

14. APARTAMENTO C.1. PLANTA BAJA, LOCAL PB-14, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315247,



CON UNA SUPERFICIE DE 97.74MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

15. LOCAL COMERCIAL PB-17, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115038, CON UNA SUPERFICIE DE 61.10MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

16. LOCAL PB-18, PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115039, CON UNA SUPERFICIE DE 43.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

17. LOCAL COMERCIAL PB-21, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115041, CON UNA SUPERFICIE DE 27.66MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

18. LOCAL COMERCIAL PB-23, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115042, CON UNA SUPERFICIE DE 88.88MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01

19. LOCAL COMERCIAL PB-24, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115043, CON UNA SUPERFICIE DE 199.86MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

20. LOCAL COMERCIAL PB-27, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115046, CON UNA SUPERFICIE DE 13.00MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01

21. APARTAMENTO C.2 PLANTA 1, LOCAL P1-AA, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315239, CON UNA SUPERFICIE DE 69.98MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

22. LOCAL COMERCIAL P1-B C.2. PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115049, CON UNA SUPERFICIE DE 56.86MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

23. LOCAL COMERCIAL P1-BB C.2. PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115050, CON UNA SUPERFICIE DE 562.16MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

24. LOCAL COMERCIAL P1-CC, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115051, CON UNA SUPERFICIE DE 228.06MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.



25. LOCAL COMERCIAL P1-D, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115052, CON UNA SUPERFICIE DE 240.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

26. LOCAL COMERCIAL P1-DD, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115053, CON UNA SUPERFICIE DE 183.05MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

27. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1, LOCAL P1-H, MATRICULA NO.0100315249, CON UNA SUPERFICIE DE 127.14MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

28. LOCAL COMERCIAL P1-I, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115056, CON UNA SUPERFICIE DE 82.61MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

29. LOCAL COMERCIAL P1-L, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115057, CON UNA SUPERFICIE DE 586.96MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

30. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1 LOCAL P1-M DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315240, CON UNA SUPERFICIE DE 284.26MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

31. LOCAL COMERCIAL P1-N, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115059, CON UNA SUPERFICIE DE 185.41MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

32. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1 LOCAL P1-O DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315242, CON UNA SUPERFICIE DE 94.75MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

33. LOCAL COMERCIAL P1-P, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115061, CON UNA SUPERFICIE DE 124.18MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

34. LOCAL COMERCIAL P1-QR, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115062, CON UNA SUPERFICIE DE 305.52MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

35. LOCAL COMERCIAL P1-U, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115065, CON UNA SUPERFICIE DE 166.70MT², UBICADO EN EL DISTRITO



NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

36. LOCAL COMERCIAL P1-V, C.2, PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115066 CON UNA SUPERFICIE DE 133.52MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

37. LOCAL COMERCIAL P1-W, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115067, CON UNA SUPERFICIE DE 334.99MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

38. LOCAL COMERCIAL P1-Y, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115068, CON UNA SUPERFICIE DE 81.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

39. APARTAMENTO C.3., PLANTA 2 LOCAL P2-B DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315243, CON UNA SUPERFICIE DE 45.65MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

40. LOCAL COMERCIAL P2-BB, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115073, CON UNA SUPERFICIE DE 448.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

41. LOCAL COMERCIAL P2-D, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100078254, CON UNA SUPERFICIE DE 233.84MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

42. LOCAL COMERCIAL P2-E, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115075, CON UNA SUPERFICIE DE 143.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

43. LOCAL COMERCIAL P2-F, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115076, CON UNA SUPERFICIE DE 186.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

44. LOCAL COMERCIAL P2-H, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115078, CON UNA SUPERFICIE DE 154.14MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

45. APARTAMENTO C.3, PLANTA 2, LOCAL P2-I, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315238, CON UNA SUPERFICIE DE 178.10MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

46. LOCAL COMERCIAL P2-K, C.3., PLANTA 2 O PISO 2,



TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115083, CON UNA SUPERFICIE DE 184.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

47. LOCAL COMERCIAL P2-L, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115084, CON UNA SUPERFICIE DE 275.17MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

48. LOCAL COMERCIAL P2-M, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115085, CON UNA SUPERFICIE DE 138.01MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

49. LOCAL COMERCIAL P2-N, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115086, CON UNA SUPERFICIE DE 168.49MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

50. APARTAMENTO C. 3., PLANTA 2, LOCAL P2-O, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315251, CON UNA SUPERFICIE DE 124.69MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

51. LOCAL COMERCIAL P2-P, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115088, CON UNA SUPERFICIE DE 159.61MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

52. LOCAL COMERCIAL P2-Q, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115089, CON UNA SUPERFICIE DE 151.26MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

53. LOCAL COMERCIAL P2-R, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115090, CON UNA SUPERFICIE DE 99.58MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

54. LOCAL COMERCIAL P2-S, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115091, CON UNA SUPERFICIE DE 80.15MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

55. LOCAL COMERCIAL P2-V1, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115094, CON UNA SUPERFICIE DE 122.30MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

56. LOCAL COMERCIAL P2-W, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115096, CON UNA



SUPERFICIE DE 242.18MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

57. LOCAL COMERCIAL P2-YZ, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115098, CON UNA SUPERFICIE DE 119.33MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

58. LOCAL COMERCIAL P2-ZZ, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115099, CON UNA SUPERFICIE DE 83.00MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

59. LOCAL COMERCIAL P3-A1, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115100, CON UNA SUPERFICIE DE 23.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

60. APARTAMENTO C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-A2, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315245, CON UNA SUPERFICIE DE 56.34MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

61. LOCAL COMERCIAL P3-C, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115103, CON UNA SUPERFICIE DE 210.79MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

62. APARTAMENTO, C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-EFGHI, NO.0100315250, CON UNA SUPERFICIE DE 888.03MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

63. LOCAL C.4, P3-P, PLANTA 3 PISO 3 CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACRÓPOLIS, MATRÍCULA NO. 0100115110, CON UNA SUPERFICIE DE 93.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

64. LOCAL COMERCIAL P3-N, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115108, CON UNA SUPERFICIE DE 96.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

65. LOCAL COMERCIAL P3-M, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115107, CON UNA SUPERFICIE DE 65.19MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

66. APARTAMENTO, C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-Q, NO.0100315248, CON UNA SUPERFICIE DE 44.24MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

67. LOCAL COMERCIAL P3-S, C.4., PLANTA 3 O PISO 3,



(CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115113, CON UNA SUPERFICIE DE 105.37MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

68. LOCAL COMERCIAL P3-T, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115114, CON UNA SUPERFICIE DE 70.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

69. LOCAL COMERCIAL P3-V, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115116, CON UNA SUPERFICIE DE 2,165.06MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

70. LOCAL COMERCIAL P3-ZZ, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115117, CON UNA SUPERFICIE DE 13.17MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

71. LOCAL COMERCIAL P4, C.5., PLANTA 4 O PISO 4, (QUINTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115118, CON UNA SUPERFICIE DE 743.75MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

72. LOCAL P5 D1 PISO 5, (SEXTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115119, CON UNA SUPERFICIE DE 1,511.05MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

73. LOCAL COMERCIAL P7-A, D.3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115121, CON UNA SUPERFICIE DE 280.16 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

74. LOCAL COMERCIAL P7-B, D.3, PISO 7 (OCTAVO NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115122, CON UNA SUPERFICIE DE 209.94 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

75. LOCAL COMERCIAL P7-C, D.3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115123, CON UNA SUPERFICIE DE 188.48 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

76. LOCAL P7-D, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115124, CON UNA SUPERFICIE DE 188.50MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

77. LOCAL P7-E, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115125, CON UNA SUPERFICIE DE 188.51MT²,



UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

78. LOCAL P7-F, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115126, CON UNA SUPERFICIE DE 242.58MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

79. LOCAL P7-G, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115127, CON UNA SUPERFICIE DE 284.74MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

80. LOCAL COMERCIAL P10, D6, PISO 10 (DECIMO PRIMERO A NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115129, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

81. APARTAMENTO D-7, PISO 11, (DECIMO SEGUNDO NIVEL DE TIERRA), LOCAL P11 DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100371820 CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

82. LOCAL COMERCIAL P12 D.8, PISO 12 (DECIMO TERCERO A NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115131 CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

83. LOCAL P13, D9, PISO 13 (DECIMO CUARTO A NIVEL DE TIERRA), DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115132, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

84. LOCAL COMERCIAL P16, D.12, PISO 16, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115135, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

Los inmuebles listados en el presente recuadro fueron tasados en un total de noventa y dos millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos ochenta y cinco dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$92,482,785) según el informe realizado por Tasaciones Exactas S.R.L en fecha seis (06) de abril del 2026.

Riesgos necesarios asociados al Fideicomiso y a los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA

Los principales riesgos asociados al Fideicomiso y a los Valores de Fideicomiso, se describen en el apartado XI del presente prospecto de emisión y se resumen conforme lo siguiente:

Riesgos de los Activos del Fideicomiso



Riesgos de los Activos Limitados del Fideicomiso. El Fiduciario responderá del pago de los Valores Inmobiliarios de Renta fija del Fideicomiso exclusivamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, cuyos flujos consisten en los recursos que se deriven de la renta, operación, uso, y explotación de los Activos Inmobiliarios. Por tanto, los inversionistas deben estar conscientes que la fuente de pago de los intereses de los Valores Inmobiliarios de Renta fija del Fideicomiso consiste exclusivamente de las utilidades que genere el Fideicomiso derivadas de la renta, operación, uso y explotación del Patrimonio Fideicomitado. El pago y amortización del capital corresponde al Fideicomiso realizarlo en los plazos establecidos en cada una de las emisiones del programa de emisión.

Riesgos de disminución o detrimento del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario tiene la obligación de conservar los Activos Inmobiliarios en su integridad mientras estén desocupados, el riesgo de no proporcionar un adecuado mantenimiento a dichos locales podría deteriorar del valor del patrimonio fideicomitado, por lo tanto, es obligación del Fiduciario verificar que se lleve a cabo el mantenimiento y proteger a los Activos Inmobiliarios frente a terceros estando obligado a notificar y llevar las acciones que se indican en el Fideicomiso.

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

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

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

Riesgo de concentración de cantidad de locales en un mismo inmueble: El 100% de la fuente de ingreso se encuentra en Acrópolis Plaza y Business Center.

Riesgo de concentración geográfica: Mide la concentración de los inmuebles en una única ciudad, donde se asume el riesgo de que las condiciones económicas, políticas y sociales tiene un impacto importante sobre la rentabilidad.

Riesgo de crédito de los Alquileres: Es la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento de los inquilinos que con lleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas.

Riesgos de los Valores



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

Riesgo de tasa de interés: existe un riesgo de una disminución de las tasas de los préstamos en instituciones de intermediación financiera lo que podría generar el repago anticipado a los aportantes que la emisión deje de ser competitiva para el Fideicomitente. Existe el riesgo de que otros instrumentos de Renta Fija en el mercado más atractivo que las emisiones objeto del presente prospecto. Así mismo si disminuyen los intereses en los instrumentos de corto plazo de las inversiones realizadas en instrumentos de liquidez por el patrimonio en el mercado financiero, esto puede afectar negativamente el rendimiento de los recursos líquidos.

Riesgo de Crédito de los Valores

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

Riesgo de crédito: Existe el riesgo de que las condiciones del mercado imposibiliten la gestión de un financiamiento adecuado para el saldo periódico de las acreencias de los tenedores de valores.

Riesgo de impago del Intereses: El riesgo de impago de los intereses fijos pactados objetos del presente prospecto por parte del fideicomitente por falta de liquidez o por una desocupación masiva de los inquilinos.

Riesgo de impago del Capital: Existe el riesgo de que el fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para cubrir las obligaciones periódicas del capital de la deuda objeto del presente prospecto del presente programa de emisiones.

Riesgo de cobertura del Capital deuda acreedores con los activos que respalda los valores: Existe un riesgo de que por devaluación o deterioro el capital no este cubierto en la totalidad por los activos que garantizan las emisiones objeto del presente prospecto

Riesgos del Fideicomiso

Riesgo de fallas de las plataformas tecnológicas. El Fiduciario es vulnerable al fallo de los sistemas de



tecnología de información y de seguridad. Cualquier degradación, interrupción significativa, fallo o falta de capacidad de cualquiera de los sistemas de la plataforma tecnológica del Emisor, podría ocasionar el fallo en completar transacciones a tiempo o en registrarlas correctamente en sentido general.

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

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

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

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

Riesgos del Negocio inmobiliario

Riesgo de la duración de los contratos de arrendamiento. El Fiduciario no puede asegurar la continuidad de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, lo cual provee al Fiduciario de los recursos y flujos para la conformación del activo líquido del Patrimonio Fideicomitado y, por tanto, los recursos para el pago de los Valores de Fideicomiso. No obstante, el Fiduciario a través del Administrador contratado para tales efectos, tiene la obligación de procurar que los Activos Inmobiliarios se encuentren en óptimas condiciones y procurar su arrendamiento. Cada Emisión del programa de emisiones tiene un plazo de vencimiento de hasta 15 años y la duración promedio de los contratos a la fecha de la elaboración del presente prospecto es de



aproximadamente 2.3 años promedio, al mes de mayo 2026.

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 fideicomitido.

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

Estos y otros riesgos asociados al Fideicomiso de Oferta Pública y sus valores se encuentran desarrollados en el acápite XI del presente Prospecto.

Diagrama/Cuadro esquemático explicativo del fideicomiso

A continuación, se presenta el esquema grafico del Fideicomiso desde su constitución hasta la operatividad. En principio El Fideicomitente aporta los activos al Fideicomiso mediante la firma del acto constitutivo con la finalidad de realizar la colocación del programa de emisiones objeto del presente prospecto. Los fondos producto de la colocación de cada una de las emisiones, negociados por los tenedores de valores en el mecanismo de negociación Bolsa y Mercado de Valores después de realizar su postura mediante adquiriendo sus valores de fideicomiso de Renta Fija a través del Mercado Primario son transferidos a través del Deposito Centralizado al Fideicomitente. Después de realizar este proceso, en la operatividad, El administrador de los activos se encarga de todos los aspectos correspondientes a la operatividad de los activos inmobiliarios. La fiduciaria cuando corresponda pagara a los Tenedores de Valores, los pagos periódicos correspondientes a Intereses y Capital, según corresponda hasta la finalización de las obligaciones del Fideicomiso.

ESQUEMA FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA RENTA FIJA



II.TABLA DE CONTENIDO

Contenido

PROSPECTO DE EMISION DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO, DENOMINADO “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU”	1
I. RESUMEN DE LA OFERTA	4
II. TABLA DE CONTENIDO	22
III. GLOSARIO DEL CONTENIDO	25
IV. RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO Y ORGANISMOS SUPERVISORES.	29
4.1 <i>Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto.</i>	29
4.2 <i>Organismos Supervisores</i>	29
4.3 <i>Auditores Externos</i>	30
4.4 <i>Agente Colocador</i>	30
4.5 <i>Representante de Tenedores de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija</i>	30
V. PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES INMOBILIARIOS DE OFERTA PUBLICA DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU	31
5.1 <i>Características, condiciones y reglas del programa de emisiones.</i>	31
5.1.1 Objeto del Fideicomiso.	31
5.1.2 Características específicas del Programa de Emisiones.	32
5.1.3 Monto total a emitir	32
5.2.4 Plazo de Vencimiento de los Valores a Emitir	32
5.2.5 Plazo de Vencimiento del Fideicomiso	32
5.2.6 Valor nominal	32
5.2.7 Cantidad de valores	32
5.2.8 Fecha de inicio Periodo de Colocación	32
5.2.9 Fecha de finalización del Periodo de Colocación	33
5.2.10 Forma de emisión de los valores	33
5.2.11 Modo de transferencia de los valores	33
5.2.12. Rendimiento de los valores	33
5.2.13 Pólizas de seguro	33
5.2.14 Calificaciones de Riesgo del Fideicomiso	33
5.2.14.1 Calificación de Riesgo del Fideicomiso Feller Rate	34
5.2.15 Redención Anticipada	35
5.2.16 Aspectos inherentes de no cumplirse con los objetivos de colocación	36
5.2.17 Proceso de Sustitución del Agente colocador	37
5.2.18 Plan del Programa de emisiones	37
5.3 <i>Objetivos económicos y financieros perseguidos a través de la emisión.</i>	37
5.3.1 Uso de los fondos	37
5.4 <i>Aspectos sobre la emisión desmaterializada</i>	37
5.5 <i>Modo de Transmisión</i>	38
5.5.1 <i>Intereses de los Valores</i>	38
5.5.1.1 <i>Periodicidad en el Pago de los Intereses</i>	38
5.5.1.2 <i>Cálculo de los intereses de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija</i>	38
5.5.1.3 <i>Amortización del Capital de los Valores</i>	40
5.5.1.4 <i>Pago de Intereses Mediante Cupones</i>	41
5.5.1.5 <i>Pago de Capital Mediante Cupones</i>	41
5.5.1.6 <i>Tabla de desarrollo</i>	42
5.6.1.7 <i>Mecanismos de Cobertura para el Pago</i>	42
5.6.1.7.1 <i>Reservas del fondo de liquidez</i>	42
5.6.1.7.2 <i>Fondo de contingencia y Reserva</i>	43
5.6.1.7.3 <i>Subordinación de la deuda adicional</i>	43
5.6.1.7.4 <i>Sobrecolateralización de los Valores de Fideicomiso de Renta fija con los inmuebles que respaldan el patrimonio</i>	43
5.7 <i>Identificación del mercado al que se dirige la oferta</i>	43
5.8 <i>Negociación del valor</i>	44
5.8.1 Mercado primario	44
5.8.2 Mercado secundario	45



5.8.2.1	Circulación de los valores	46
5.8.2.2	Requisitos y condiciones	46
5.8.3	Precio de Suscripción del programa de emisiones	46
5.9	<i>Requisitos y Condiciones.</i>	49
5.10	<i>Tipo de colocación</i>	49
5.11	<i>Colocación a través de intermediarios.</i>	49
5.12	<i>Criterios y procedimientos adoptados por la entidad Responsable de la Colocación de los Valores.</i>	49
5.13	<i>Técnicas de prorrateo</i>	50
5.14	<i>Fecha o Período de suscripción</i>	50
5.15	<i>Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso</i>	50
5.16	<i>Otras disposiciones</i>	50
5.16.1	Servicios financieros de la Emisión	50
5.16.2	Derechos Tenedores de Valores.	51
5.16.3	Régimen Fiscal	51
5.16.4	Obligaciones, limitaciones y prohibiciones adicionales a las legales a que se sujetará el emisor durante el programa de emisiones, con el fin de proteger los intereses de los tenedores.	56
5.17	<i>Aviso de Colocación Primaria</i>	62
VI	EL FIDEICOMITENTE	62
6.1.	Identificación del Fideicomitente.	63
6.2	Calificación de riesgo del Fideicomitente:	65
6.3	Razones para constituir el Fideicomiso.	65
6.4	Reglas de distribución de los Fondos obtenidos por la colocación	65
6.5	Procesos Legales Importantes	66
6.6.	Esquema de Vinculación	68
6.7	Detalle de la Deuda	70
VII	DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS	70
7.1.	<i>Activos del Fideicomiso</i>	70
7.2.	<i>Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso</i>	88
VIII	TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	88
8.1.	<i>Procedimiento para la transferencia de los activos</i>	88
8.2.	<i>Obligaciones de saneamiento</i>	88
8.3.	<i>Condiciones y procedimiento para la Sustitución de Activos Inmobiliarios</i>	88
IX.	ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS	88
9.1.	<i>Administrador de los Activos del Fideicomiso</i>	88
9.1.1.	Obligaciones del Administrador.	89
9.1.2.	Responsabilidad del Administrador:	91
X	CALIFICACIÓN DE RIESGO	92
10.1	<i>Nombre de la entidad calificadora</i>	92
10.2	<i>Calificación de riesgo asignada de la sociedad fiduciaria.</i>	92
10.3	<i>Calificación de Riesgo</i>	92
10.4	<i>Fecha de la Calificación de Riesgo</i>	92
10.5	<i>Resumen del Informe de la calificadora de riesgo de Fiduciaria Universal</i>	92
XI.	RIESGOS DE LA EMISIÓN	94
11.1.	<i>Factores de Riesgo más significativos</i>	94
XII	ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN	99
12.1.	<i>Creación, del Fideicomiso</i>	99
12.2.	<i>Documentos y autorizaciones para la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU y su programa de emisiones.</i>	99
12.2.1.	Régimen legal y normas aplicables al fideicomiso de oferta pública	100
12.3.	<i>Plazo de duración:</i>	101
12.4.	<i>Destino específico de los activos del fideicomiso</i>	101
12.5.	<i>Aspectos sobre la contabilidad independiente del fideicomiso</i>	101
12.6.	<i>Derechos económicos derivados del el Fideicomiso y su Distribución.</i>	101
12.7.	<i>Vigencia del programa de emisiones de valores de fideicomiso</i>	102
12.8.	<i>Procedimiento de valoración de los activos del fideicomiso</i>	102
12.9.	<i>Política de endeudamiento del fideicomiso.</i>	103
12.10.	<i>Fuente de pago de las obligaciones con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.</i>	103
12.11.	<i>Cambio de fiduciaria, el administrador y calificadora de riesgos</i>	104
12.11.1.	Cambio, sustitución o renuncia del Fiduciario	104



12.11.2.	Honorarios del Fiduciario.	104
12.11.3.	Cambio o sustitución del Administrador.	105
12.11.4.	Sustitución, Remoción o Renuncia de las calificadoras de Riesgo	106
12.12.	Modificaciones al Contrato de Programa de Emisiones.	106
12.13.	Solución de Controversias	106
12.14.	Acciones a seguirse en caso de Incumplimiento del Fiduciario y/o el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso.	107
12.15.	Política de Inversión.	107
XIII	ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES	107
13.1.	Entidad Fiduciaria.	107
13.2.	Auditor Externo del Fideicomiso.	107
13.2.1.	Remoción y sustituir al Auditor Externo	108
13.3.	Representante de Tenedores de los VALORES DE FIDEICOMISO RENTA FIJA.	108
13.3.1.	Designación, remoción y sustitución del Representante de Tenedores.	108
13.3.2.	Obligaciones del Representante de Tenedores.	109
13.3.3.	Sustitución Representante de Tenedores.	112
13.3.4.	Independencia.	112
13.3.5.	Fiscalización	112
13.3.6.	Información adicional	113
13.4.	Depósito de valores	117
13.4.1.	Sustitución del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM).	117
13.5.	Calificadora de riesgos	117
13.6.	Administrador de los Activos	118
13.6.1.	Objeto social de la Sociedad	118
13.6.2.	Remuneración del Administrador de los Activos.	118
13.7.	Entidad de Valoración de los Inmuebles.	118
13.8.	Bolsa de valores	119
XIV	INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO	119
14.1.	Identificación General	119
14.2.	Fecha de Constitución y Plazo de Duración	120
14.3.	Estructura Organizativa y Funcional	120
14.4.	Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa	121
14.5.	Principales funcionarios y Apoderados Legales	122
14.6.	Principales Ejecutivos	122
14.7.	Grupo Económico	124
14.8.	Accionistas del Fiduciario con participación influyente.	125
14.9.	Personas Vinculadas al Fiduciario	125
14.10.	Experiencia de la Fiduciaria	130
14.11.	Autorización del Presente Programa de Emisiones	130
XV	FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO.	130
15.1.	Rol de emisor del Fiduciario	130
15.2.	Facultades, responsabilidades, prohibiciones y derechos, del Fiduciario	131
15.3.	Facultad del fiduciario de contratar a terceros	133
15.4.	Honorarios Fiduciarios	134
15.5.	Rendición de cuentas	134
XVI	PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU.	135
16.1.	Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso	135
16.2.	Aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso	135
16.3.	Presupuesto	135
16.4.	Derechos sobre el residual	154
16.5.	Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso	155
16.6.	Comisiones y gastos durante la vigencia del programa	155
16.6.1	Gastos de Emisión	155
16.6.2	Tarifas periódicas Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM)	156
16.6.3	Gastos del Fideicomiso:	156
16.6.4	Gastos de Administración.	157
XVII	VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA	157
17.1.	Término de vigencia del fideicomiso de oferta pública	157
17.2.	Terminación y liquidación del fideicomiso de oferta pública	157



II.GLOSARIO DEL CONTENIDO

Acto Constitutivo	Es el acto autentico instrumentado ante notario público, suscrito por el Fideicomitente y el Fiduciario mediante el cual queda constituido el Fideicomiso y se establecen las reglas de su operación.
30/360	Este método de conteo de días asume que cada mes tiene 30 días y que el año tiene 360 días, independientemente del número real de días del mes o del año.
Administrador de los Activos	Corresponde a la sociedad comercial Brownsville Business Corporation, quien tiene la calidad de persona jurídica para ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones que deriven del contrato de administración de los Activos Inmobiliarios que se convenga conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores.
Agente Colocador:	Es una figura o entidad que actúa como intermediario en el proceso de colocación de valores en el mercado financiero. Su función principal es facilitar la venta y distribución de los valores emitidos por una entidad emisora, ya sea en el mercado primario o en el mercado secundario.
Agente de Custodia y Pago:	Se refiere al CEVALDOM, S.A. quien será designado por Fiduciaria Universal para actuar como agente custodio y de pago de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA, y/o cualquier otra persona jurídica autorizada para actuar en tal carácter según la Ley Aplicable, que fuese designada y contratada por el Fiduciario para actuar como agente de pago y custodia en sustitución de CEVALDOM.
Acreedor(es) Secundarios	Se refiere a las instituciones financieras que otorguen financiamiento al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU con cargo al patrimonio fideicomitado.
Acreedor(es) primarios o tenedores	Se refiere a los inversionistas que compran los valores objeto del presente prospecto del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU con cargo al patrimonio fideicomitado. Son las personas físicas o jurídicas que tienen derecho a un rendimiento fijo representado por una acreencia objeto de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA proveniente del resultado del flujo de caja libre generado por el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU en los términos establecidos del Acto Constitutivo y en el presente Prospecto de Emisión cuya masa se encuentra representada debidamente por el Representante de Tenedores
Anotación en cuenta:	Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación desmaterializada de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.
Asamblea de Tenedores de Valores:	Significa la reunión de los Tenedores de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA de acuerdo a lo previsto en las disposiciones indicadas en la Ley del Mercado de Valores 249-17, Norma del Representante de la Masa de Tenedores y demás Leyes Aplicables en virtud de la Oferta Pública y del Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que según se define más adelante
Bolsa de Valores:	Son Mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar a los puestos de bolsa inscritos en la misma todos los servicios necesarios para que estos puedan realizar eficazmente las transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar las demás actividades de intermediación de valores, de acuerdo a la Ley 249-17.
BVRD	Se refiere a la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A., la cual se encarga de prestar el servicio de registro de valores con el objeto de facilitar su negociación a través de los mecanismos centralizados de negociación administrados por la misma, debidamente autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según su Resolución de fecha diez (17) de diciembre del año dos mil dos (2002)



CAPEX APROBADO 04 AGO 2026 Dirección de Oferta Pública	Son inversiones de capital que crean beneficios, las mismas son ejecutadas cuando un negocio invierte en remodelaciones de un activo fijo para añadir valor o aumentar su vida útil extendiéndose más allá del año imponible. Los CAPEX son utilizados por una compañía para mejorar los activos fijos tales como equipamientos, propiedades o edificios.
Calificación de Riesgo:	Es una opinión profesional que emite una agencia calificadora de riesgos, sobre la capacidad de un Emisor para pagar el capital y los intereses de sus obligaciones en forma oportuna. Para llegar a esa opinión, las calificadoras desarrollan estudios, análisis y evaluaciones de los Emisores. La calificación de valores procura dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones.
Calificadora de Riesgo:	Entidad especializada en el estudio del riesgo que emite una opinión sobre la capacidad de pago de una Emisión de Valores. Las Calificadoras de Riesgos son entidades que, para emitir una calificación de riesgo respecto a una oferta pública de valores y su Emisor, deben estar debidamente registradas y autorizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.
Código ISIN	Código alfanumérico de 12 caracteres que identifica a nivel internacional un valor, desarrollado en base estándar internacional ISO 6166.
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 preestablecido en un período de tiempo predeterminado o período de colocación.
Colocación Primaria con base en mejores esfuerzos	Es la colocación primaria contratada por el emisor a uno o varios agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, el cual debe establecer expresamente que el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión
Contrato de Programa de Emisión	Significa el Contrato de fecha tres (03) de julio del 2026 suscrito entre el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, relativo al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y a la representación de los Tenedores de Valores.
Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso	Es el contrato de emisión suscrito entre el fiduciario y el representante de tenedores de valores de fideicomiso. Dicho contrato formará parte integral del acto constitutivo del fideicomiso de oferta pública.
Cuenta de Corretaje	Es el mandato que establece los parámetros entre la relación de un cliente con su intermediario de valores, donde el intermediario actúa como comisionista o ejecutante de las instrucciones de su cliente.
Días Calendario	Son todos los días del año, es decir desde el lunes a domingo (tomando en cuenta los días feriados y fines de semana).
Días Hábiles	Días laborables en la República Dominicana, no incluyen días feriados ni fines de semana.
Emisor de los Valores de Fideicomiso	Los valores de fideicomiso son emitidos por la fiduciaria con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores por medio de su fiduciario. El fiduciario realizará la emisión con cargo al patrimonio del fideicomiso.
Fecha de emisión	Es la fecha en la que inicia el período de colocación, de acuerdo a lo establecido en el Prospecto o en el Prospecto de Emisión Simplificado.
Fecha de inicio de recepción de ofertas	Es la fecha a partir de la cual se comienzan a recibir las ofertas u órdenes de transacción de los inversionistas a través de CCI Puesto de Bolsa directamente o a través de uno o más intermediarios de valores contratados por el emisor en los mecanismos centralizados de negociación. En dicha fecha, los intermediarios reciben las ofertas de los inversionistas y las registran en sus respectivos libros de órdenes.
Fecha de transacción	La fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU	Fideicomiso constituido mediante Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciséis (16) de diciembre del año 2024, por BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION, como Fideicomitente y Fideicomisario y beneficiarios, Fiduciaria Universal, como Fiduciario y los Tenedores de Valores de Fideicomiso como acreedores quienes están debidamente representados por el Representante de Tenedores de Valores.
Fideicomitente	Persona física o jurídica, que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales a un fiduciario para constituir el fideicomiso y quién establece el fin para el cual se emplearán los recursos captados por medio de la emisión de los valores de fideicomiso en este caso es: BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION.
Fiduciario	Persona jurídica calificada legalmente para fungir como fiduciario y autorizada por la Superintendencia para administrar fideicomisos de oferta pública, previo cumplimiento con las obligaciones de emisor de oferta pública, conforme a la normativa vigente aplicable en la materia. En este caso es Fiduciaria Universal en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.
Gestor Fiduciario	Corresponde a la persona física prevista en el acto constitutivo como representante legal y encargada por parte del fiduciario para la conducción del o de los fideicomisos de oferta pública, asumiendo la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas por el fiduciario, que se relacionan con los referidos fideicomisos.
Grado de inversión	Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo, inscrita en el Registro del Mercado de Valores, sobre los emisores y sus valores que, por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales.
Hecho Relevante	Todo hecho, situación o información del Emisor que pudiera influir en la colocación de un valor, su precio o en la decisión de un inversionista de negociar sus valores.
Liquidación anticipada del Fideicomiso	Se refiere al proceso de finalizar o terminar un fideicomiso antes de la fecha de vencimiento establecida en el contrato. Esto significa que los activos del fideicomiso se distribuyen o se devuelven a los beneficiarios antes de lo previsto.
Mecanismos centralizados de negociación	Son sistemas multilaterales y transaccionales, que, mediante un conjunto determinado de reglas de admisión, cotización, actuación, transparencia y convergencia de participantes, reúnan o interconecten simultáneamente a varios compradores y vendedores, con el objeto de negociar valores de oferta pública y divulgar información al mercado sobre dichas operaciones.
Mercado Primario	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.
Mercado Secundario	Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
Monto de suscripción	Se entiende como la cantidad de dinero inmediatamente disponible que debe entregar el inversionista al Agente Colocador directamente o a través de uno o más intermediarios de valores contratados en los mecanismos centralizados de negociación, en la Fecha Valor por concepto de pago de la operación.
Norma de Fideicomisos de Oferta Pública	Norma R-CNV-2013-26-MV que regula las sociedades fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, de fecha cuatro (4) de octubre del dos mil trece (2013), modificada por la R-CNMV-2018-07-MV.
Patrimonio Fideicomitado	Es el patrimonio autónomo conformado por los bienes y/o derechos de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, corporal o incorporeal, que el fideicomitente ha transmitido al fiduciario para la constitución de un fideicomiso, así como sus frutos y accesorios. Los bienes y/o derechos transmitidos por el fideicomitente, los frutos que éstos generen y los bienes incorporados durante la vigencia del fideicomiso, constituyen los activos del fideicomiso. Cuando se emitan valores de oferta pública de Renta Fija con cargo al patrimonio del fideicomiso, éste tendrá, desde el momento de su constitución, carácter irrevocable.

Período de Colocación	El período de colocación es aquel entendido como el lapso de tiempo durante el cual se realiza la colocación primaria de cada emisión. Este no podrá exceder los quince (15) días.
Período de vigencia del programa de emisiones	El período de vigencia del programa que comenzará en la fecha de inicio del programa, definida como la fecha de inscripción del programa de Emisiones en el Registro, y culminará de acuerdo al literal a) del Artículo 63 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública, en un plazo que no podrá exceder los tres (3) años.
Programa de emisiones	Es la declaración de una persona jurídica, realizada en un Prospecto de Emisión, de constituirse en Emisor para organizada y sistemáticamente estructurar y suscribir hasta por un monto predeterminado y durante un Período de vigencia preestablecido una o más Emisiones de valores objeto de Oferta Pública de suscripción aprobada por la SIMV susceptibles de ser colocadas en el mercado primario y de ser negociadas en el mercado secundario bursátil de la República Dominicana
Prospecto de Emisión	Es 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.
Sobrecolateralización	Se utiliza para describir una estrategia de gestión de riesgos que consiste en proporcionar una cantidad de garantía o colateral superior al valor del préstamo o la deuda subyacente.
Superintendencia del Mercado de Valores o SIMV	Significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.
Valor de Mercado	Precio al que se compra o vende una obligación o valor en el mercado. El valor de mercado es aquel importe que se le asigna a un bien o producto determinado entendiendo como tal aquel suma de dinero que un vendedor podría obtener por el mismo en condiciones estándares de un mercado de valores.
Tenedores de Valores o Tenedores	Son personas físicas o jurídicas que suscriban o adquieran los Valores de Fideicomiso emitidos por la Fiduciaria con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y por ende los acreedores primarios del Fideicomiso.
Valor Nominal	Representación monetaria de los valores el primer día de colocación de la primera colocación que se genere del programa de emisiones.
Valores de Fideicomiso de Renta Fija	Son valores representativos de deuda procedentes del pasivo del emisor, cuyo rendimiento no depende de sus resultados financieros, por lo que le representan una obligación de restituir el capital invertido más un rendimiento predeterminado, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor.



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

4.1 Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto.

El Fiduciario elabora el presente Prospecto, para facilitar al potencial inversionista informaciones que pueden ser de utilidad en su decisión de inversión en los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA.

La responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por parte de Fiduciaria Universal, S.A. por la señora Rebecca Wachsmann Fleischmann, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 031-0414694-3, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva y Gestor Fiduciario de Fiduciaria Universal, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija, y por el Fideicomitente (I) BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION; sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-01-73464-7, con domicilio en la calle Freddy Prestol Castillo, Edificio Eduardo 1, Ensanche Piantini de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, con la siguiente dirección de correo electrónico abello@acropolisdr.com sociedad que se encuentra debidamente representada legalmente por la señora Patricia Ramela, uruguaya, mayor de edad, casada, portadora del Pasaporte No. D464825, domiciliada en la Calle Freddy Prestol Castillo, Edificio Eduardo I, Ensanche Piantini, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana; quien hace constar expresamente que, a su juicio, declaran bajo juramento que la información contenida en el presente prospecto y en toda la documentación presentada a la Superintendencia para la autorización de la oferta pública de valores y durante el tiempo que los valores 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 serán administrativa, penal y civilmente responsables por cualquier falsedad u omisión en dicha declaración. En ANEXO I del presente este Prospecto se encuentra la declaración jurada bajo la cual el Fiduciario y el Fideicomitente declara lo descrito.

4.2 Organismos Supervisores

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV bajo el número **SIVFOP-012**.

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

 Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana	Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) Calle César Nicolás Penson No. 66, Gazcue Santo Domingo República Dominicana Tel.: (809) 221-4433 www.simv.gob.do
 Impuestos Internos	Dirección General de Impuestos Internos Av. México No. 48, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional Código Postal No. 10204 Tel.: 809-689-2181 www.dgii.gov.do
 Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana	Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana Tel: (809) 567 - 6694 www.bvrd.com.do

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

4.3 Auditores Externos

	BAKER TILLY República Dominicana, S.R.L. R.N.C. 1-30-33642-3 CALLE FERNANDO ESCOBAR HURTADO NO. 8-A., Ensanche Serralles Santo Domingo, República Dominicana Tel (809)-621-3306 Fax (809) 732-7018 www.bakertillyrd.com Número de Registro del Mercado de Valores SIVAE-019 Contacto Pedro Chalas	
--	---	---

De acuerdo a lo establecido en el artículo 10.1 del acto constitutivo, los honorarios por los servicios de auditorías realizados por la firma serán remunerados según lo indicado en la propuesta de servicios de la siguiente forma: por servicio de auditoría la suma anual ascendente a ocho mil quinientos Dólares Estadounidenses con Cero centavos (US\$8,500) más diez por ciento (10%) de gastos incidentales, pagaderos conforme a los términos establecidos en el Artículo Quinto (5º) del contrato suscrito con éste. Los montos previamente indicados no contemplan cualquier impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

4.4 Agente Colocador

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

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

4.5 Representante de Tenedores de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija

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

Salas, Piantini & Asociados es una firma de Consultoría Financiera - Fiscal y Auditoría debidamente registrada con el numero SVAE-015 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados mediante el número 99168. La firma cuenta con servicios de Finanzas, Auditoría Externa o Interna y Contables tienen como valor agregado sin costo adicional los servicios de impuestos (Cumplimiento, Precios de Transferencia y Planificación Fiscal). Como contraprestación por sus servicios está suscrito el Representante de Tenedores tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 5,500.00 anual.

V. PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES INMOBILIARIOS DE OFERTA PUBLICA DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU

5.1 Características, condiciones y reglas del programa de emisiones.

5.1.1 Objeto del Fideicomiso.



El objeto y fin ulterior del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU es respaldar con cargo al Patrimonio Fideicomitido la emisión del Programa de Emisiones de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA que realice la Fiduciaria, conforme a los términos del del Acto Constitutivo y de la colocación de los VALORES DE FIDEICOMISO RENTA FIJA en el mercado de valores de la República Dominicana mediante una oferta pública, en el entendido de que, para los efectos de cumplir con dicha finalidad, la Fiduciaria deberá:

- (a) llevará a cabo el Programa de Emisiones, de conformidad con los términos del correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, presente Prospecto de Emisión y del Acto Constitutivo, exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los Valores de Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en Ley de Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables;
- (b) elaborará y suscribirá el Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso en el cual se detallarán los aspectos relativos a la Emisión, según lo establecido en el Prospecto de Emisión;
- (c) realizará diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el Acto Constitutivo;
- (d) suscribirá, ejecutará, realizará y hará cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Fideicomiso y la adecuada administración del mismo;
- (e) ejercerá en favor del Fideicomiso los derechos establecidos en los contratos que suscriba, incluyendo: gestión administrativa de activos, colocación de los Valores de Fideicomiso, estructuración de Valores de Fideicomiso, calificación de riesgos, custodia, representación de Tenedores de Valores y cualesquiera otros mediante los cuales se otorguen servicios a favor del desarrollo del Fideicomiso;
- (f) administrará el Fideicomiso conforme lo estipulado en el Acto Constitutivo, en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso y el Prospecto de Emisión, con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios;
- (g) será responsable de conformar y administrar el Fideicomiso con la debida diligencia, siendo dicha responsabilidad indelegable. No obstante, la Fiduciaria podrá conferir poderes especiales o celebrar contratos de servicios con terceras personas para la ejecución de actas o negocios que requiera el Fideicomiso o para el desarrollo de actividades que la Fiduciaria determine, en cuyo caso deberá remitir copias de tales contratos o poderes a la SIMV, y bajo el entendido que tales contratos y poderes no eximen a la Fiduciaria de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fideicomiso, por lo que mantendrá la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como la obligación de presentar información sobre tales funciones a la SIMV cuando esta lo requiere. Los gastos y honorarios derivados de tales poderes y contrataciones serán con cargo al Fideicomiso y no a la Fiduciaria;
- (h) mantendrá los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso debidamente custodiados y separados de sus propios activos y de otros fideicomisos bajo su administración;
- (i) pondrá en conocimiento del Representante de Tenedores y de la SIMV los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo el Acto Constitutivo;
- (j) no otorgará ninguna garantía para respaldar los Valores de Fideicomiso ni asumirá ninguna responsabilidad con relación a sus Emisiones;
- (k) actuará en todo momento conforme lo establecido en el Acto Constitutivo y sus adendas, el Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso y el presente Prospecto de Emisión, dando cumplimiento a las obligaciones derivadas de los mismos y ejerciendo las facultades que se le otorguen a los fines de dar cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Asimismo, actuará conforme a los demás documentos que de acuerdo con el presente Prospecto de emisión deba suscribir, según sea el caso, de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo y sus adendas;
- (l) en la conducción del Fideicomiso, la Fiduciaria, 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 todas las Personas que contraten con la Fiduciaria en los términos del Fideicomiso, ya sea en calidad de FIDEICOMITENTE, Fideicomisarios o Tenedores. En tal

condición, dichas Personas de la Fiduciaria deberán observar los códigos de conducta establecidos en el Artículo treinta y siete (37) de la Norma de Fideicomisos, debiendo la Fiduciaria implementar los procedimientos y controles necesarios para asegurar su cumplimiento;

(m) en la medida en que una situación específica no esté prevista en el Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá notificar al Representante de Tenedores, para que este último gire las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar la Fiduciaria, previa decisión de la Asamblea de Tenedores y la no objeción de la SIMV;

(n) llevará a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos necesarios para efectuar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme lo establecido en el Artículo Décimo Sexto (16º) del Acto Constitutivo; y,

(o) conforme a la Norma de Fideicomisos y la Ley de Fideicomisos, la Fiduciaria asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Acto Constitutivo, el Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso y en el presente Prospecto de Emisión, según sea determinado por un tribunal competente mediante sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada

El objeto del fideicomiso se encuentra descrito en el artículo tercero del Acto Constitutivo, incluido como anexo VII del presente Prospecto.

5.1.2 Características específicas del Programa de Emisiones.

El programa de emisiones múltiples se realizará en caso de ser necesario a través de múltiples emisiones bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos a determinarse en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente, en el Prospecto de Emisión y los Prospectos Simplificados, los valores que no sean colocados en una respectiva emisión quedaran nulos y sin valor hasta agotar el monto aprobado del Programa durante los 3 años de vigencia del programa de emisiones.

5.1.3 Monto total a emitir

Veinte Millones de dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD\$ 20, 000,000.00).



5.2.4 Plazo de Vencimiento de los Valores a Emitir

El plazo de vencimiento de los valores a emitir será de ocho (8) años para la Primera Emisión, con vencimiento el seis (06) de agosto de 2034, y de doce (12) años para la Segunda Emisión, con vencimiento el seis (06) de agosto de 2038. Para las demás emisiones que conforman el Programa de Emisiones, el plazo de vencimiento será de hasta 15 años definido en el Prospecto Simplificado y en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada emisión.

5.2.5 Plazo de Vencimiento del Fideicomiso

Hasta Quince (15) años a partir del 16 de diciembre del año 2024, fecha de suscripción del Acto Constitutivo, es decir, hasta el 16 de diciembre del año 2039.

5.2.6 Valor nominal

Los Valores de Fideicomiso tendrán un valor nominal de Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD1,000.00) cada uno, y serán indivisibles.

5.2.7 Cantidad de valores

El Programa de Emisiones estará compuesto por hasta 20,000 (veinte Mil VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA de igual denominación. Para la numeración se les será asignado un código ISIN al momento de registrar cada emisión del programa de emisiones en el sistema de anotación en cuenta por CEVALDOM.

5.2.8 Fecha de inicio Periodo de Colocación

La fecha de inicio del período de colocación para la Primera y la Segunda Emisión será el seis (06) de agosto de dos mil veintiséis (2026). Para las demás emisiones del Programa de Emisiones, las fechas de inicio de sus respectivos

períodos de colocación serán establecidas en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada emisión.

5.2.9 Fecha de finalización del Periodo de Colocación

La fecha de finalización del período de colocación correspondiente a la Primera y la Segunda Emisión será el veintiséis (26) de agosto de dos mil veintiséis (2026). Para las demás emisiones del Programa de Emisiones, las respectivas fechas de finalización de los períodos de colocación serán establecidas mediante los correspondientes Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados de cada emisión.

5.2.10 Forma de emisión de los valores

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

5.2.11 Modo de transferencia de los valores

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

5.2.12. Rendimiento de los valores

Los Valores de Fideicomiso de Renta Fija generan intereses, otorgan un porcentaje fijo proveniente de la operación inmobiliaria recurrente del patrimonio del Fideicomiso a favor de los tenedores tal y como se establece en el numeral 1.2.39 del Acto Constitutivo de Fideicomiso.

5.2.13 Pólizas de seguro

El Administrador por cuenta y orden del Fiduciario y a favor del “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU” deberá contratar y mantener vigente una póliza de seguro contra todo riesgo de los Activos Inmobiliarios que conformen el patrimonio fideicomitido de conformidad con los términos establecidos en las pólizas de seguros correspondientes a los inmuebles, y además cuenta con una póliza de interrupción de negocios. El Fiduciario deberá verificar anualmente que las pólizas respectivas hayan sido renovadas a favor del fideicomiso.

La Interrupción de Negocio (lucro Cesante) corresponde exclusivamente al pago de la renta por parte de los inquilinos de los locales que estén alquilados soportados por los contratos de alquiler vigentes (es decir que si el local al momento de la pérdida no estuviese alquilado no generaría el lucro por interrupción de negocios). Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directo a estos locales en base a la cobertura de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. El monto cubierto es de hasta dos millones de dólares.

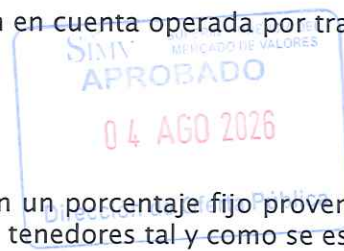
Los documentos que avalen las pólizas de seguro de los inmuebles se mantendrán a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores en todo momento, igualmente al momento de su renovación las copias de las mismas serán remitidas a la Superintendencia del Mercado de Valores y las mismas estarán disponibles en las oficinas de la fiduciaria. Para más información sobre las pólizas de seguro se puede dirigir al artículo 4.11 del acto constitutivo.

5.2.14 Calificaciones de Riesgo del Fideicomiso

El presente programa de emisiones de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija fue evaluado por Feller Rate Sociedad Calificadora, S.R.L. al mes de julio 2026 y se le fue otorgada una calificación de Riesgos AA-. El resumen está incluido en el acápite 5.2.14.1.

“Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.”

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.



5.2.14.1 Calificación de Riesgo del Fideicomiso Feller Rate

El cambio de la calificación asignada a las emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 – FU (Fideicomiso Acrópolis) desde “A+” a “AA-” responde a la mantención de un menor grado de concentración de clientes respecto de años anteriores, sosteniendo elevados niveles de ocupación. A ello se suma la demostrada resiliencia exhibida en años recientes -propia de un activo con buena ubicación y posicionamiento- y una base de contratos conformada en parte importante por clientes de amplio track record de relación comercial. Ello permite una mayor predictibilidad de flujos por parte del Fideicomiso.

La calificación continúa considerando que el Fideicomiso mantiene una estructura que está formada por activos inmobiliarios cuyo valor es superior al monto del programa, con una fuerte capacidad de generación de flujos asociada a contratos de alquiler reajustables con alto componente fijo. Además, considera la presencia de adecuados resguardos financieros e indicadores de cobertura con una evolución favorable en el plazo de la emisión.

En contrapartida, incorpora la concentración geográfica de los activos.

El Fideicomiso Acrópolis está formado por un conjunto de bienes raíces que corresponden al complejo mixto “Acrópolis Center y Citi Tower”, ubicado en la zona de Piantini, Santo Domingo.

El fideicomitente es Brownsville Business Corporation (BBC), empresa dedicada a la inversión y administración inmobiliaria en Centro América y El Caribe.

La gestión de los activos inmobiliarios recae en el fideicomitente y la gestión fiduciaria será de Fiduciaria Universal, S.A., calificada en “AAsf” por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.

Los activos traspasados al fideicomiso corresponden a 12.322 m² alquilables de la “Citi Tower” y 12.718 m² alquilables de la plaza comercial, los que presentaban una ocupación, a marzo de 2026, de 100% en la Citi Tower y de un 98,9% en el Acrópolis Center, lo que implica 84 espacios para arriendo (63 en la plaza comercial y 21 en la torre), con adecuada diversificación y alta calidad crediticia.

Los contratos de alquiler son principalmente fijos, denominados en dólares y con componentes de reajuste. Sin embargo, el plazo medio de duración actual es cercano a 2,3 años para ambos activos, implicando que el administrador deberá gestionar la renovación o reemplazo de los inquilinos durante la vida del fideicomiso; ello se ve mitigado, en parte, por su experiencia y positivo track record.

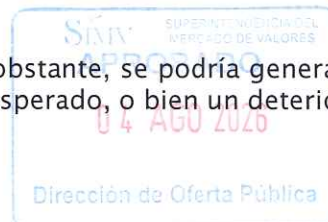
Estos activos están tasados en USD92,5 millones, aproximadamente, según la valorización actualizada a abril de 2026 por terceros. Ello se compara favorablemente con el monto total del programa de emisiones, de hasta USD20 millones, cuyo capital será amortizado al vencimiento de cada emisión. Asimismo, estos generarían ingresos anuales en torno al rango de USD 6 millones a USD 11 millones, con un margen Ebitda promedio de 70%, lo que resultaría en métricas crediticias de deuda financiera sobre Ebitda y Ebitda sobre gastos financieros iniciales en 2027 de 4,3 veces y 3,4 veces, respectivamente, con un promedio de 2,3 veces y 12,4 veces durante la vida de la deuda financiera. La estructura de la deuda financiera implica indicadores de cobertura esperados con una evolución favorable en el tiempo, a medida que se paga el servicio de deuda financiera y también en línea con el eventual fortalecimiento del Ebitda.

La estructura considera la presencia de resguardos financieros como una cuenta de reserva de liquidez, subordinación de deuda adicional y la existencia de un indicador de cobertura de servicio de deuda que se mantendría por sobre la 2,0 veces durante gran parte del tiempo de la vida de la deuda financiera.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: El caso base considera tanto la experiencia del administrador y la calidad de los activos. Feller Rate espera que estos permitan al fideicomiso mantener una alta capacidad de generación de flujos y coberturas en línea con lo señalado anteriormente.

ESCENARIO BAJA: Este se considera poco probable en el corto plazo. No obstante, se podría generar ante niveles de endeudamiento o métricas crediticias desalineadas con respecto al nivel esperado, o bien un deterioro estructural de la mora y la vacancia.

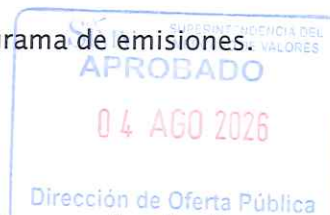


ESCENARIO ALZA: Este se considera poco probable en el corto plazo.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

Emisión estructurada sobre activos cuyo valor es superior al monto del programa de emisiones.
Conjunto inmobiliario bien ubicado y con fuerte posicionamiento.
Alta ocupación y fuerte capacidad de generación de flujos.
Adecuada diversificación y calidad de inquilinos.
Contratos con alto componente fijo y reajustables.
Presencia de resguardos financieros en su estructura.
Fideicomiso gestionado por Fiduciaria Universal, que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.



RIESGOS

Concentración geográfica, mitigado en parte por la futura presencia de seguros completos.
Plazo residual de contratos inferior al plazo del fideicomiso genera necesidad de renovaciones y rotaciones de inquilinos, mitigado en parte gracias al alto historial de renovaciones.
Indicadores de coberturas adecuados a la categoría de calificación, con una evolución favorable en el horizonte de la emisión y en el caso de stress.

5.2.15 Redención Anticipada

Se refiere al derecho y la opción que se le otorga al Fideicomisario mediante el presente prospecto de emisión y el acto constitutivo de instruir a la Fiduciaria de pagar de forma anticipada el valor total del monto Capital pendiente de amortizar de cada una de las emisiones del Programa la Emisiones siempre y cuando el Fideicomiso se encuentre al día con sus obligaciones ante los Tenedores y el Fideicomisario. El detalle de cómo se ejerce esta opción figura en el Artículo veintisiete (27) del acto constitutivo, modificado por el artículo primero (1) del Adendum III al acto constitutivo.

Opción de Redención Anticipada de los valores en circulación.

FIDEICOMISARIO tendrá el derecho y la opción de instruir a la Fiduciaria de pagar de forma anticipada de cada una de las emisiones del monto del capital pendiente de amortizar de cada emisión del Programa de Emisiones en tres (3) supuesto:

En el primero, antes del quinto (5°) año contando a partir de la fecha de emisión de cada una de las emisiones del programa de emisiones con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Esta Asamblea deberá ser convocada y celebrada de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Ley de Mercado de Valores, en la norma que establece disposiciones sobre el Representante de la Masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, en las demás Leyes Aplicables en y en el Contrato de Programa de Emisiones del Fideicomiso. En este supuesto los Tenedores de los Valores podrán tener el derecho del pago por concepto de prima por redención anticipada sobre el valor nominal de la inversión, la cual debe ser conocida, conciliada y aprobada en la Asamblea de Tenedores y posteriormente notificada en el aviso de redención anticipada.

En un segundo supuesto, sin necesidad de la autorización de la Asamblea General de Tenedores, una vez finalizado el quinto (5°) año e iniciado el sexto (6°) a partir de la fecha de emisión. En este supuesto, será en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada emisión donde se establecerá si aplica o no una prima de redención anticipada a favor de los Tenedores de los Valores. La Fiduciaria deberá convocar la Asamblea General de Tenedores de Valores a los fines de hacer de su conocimiento la redención anticipada, previo a la publicación y notificación del aviso de redención anticipada.

Por último, en un tercer supuesto, en caso de la ocurrencia de un siniestro que no se pueda reponer los Inmuebles con los montos desembolsados por las pólizas de los seguros.

En todos los casos, para realizar un pago anticipado, la Fiduciaria deberá informarlo como un hecho relevante (y de acuerdo con los requisitos para tales fines) a los Tenedores (acreedores en primer rango), al agente de pago, a la SIMV, la BVRD y al representante de Tenedores con un mínimo de quince (15) días calendarios previos a la fecha del pago anticipado. La Fiduciaria deberá convocar la Asamblea General de Tenedores de Valores a los fines de hacer de su conocimiento la redención anticipada previo a la publicación y notificación del preaviso a los Tenedores que se realizará mediante publicación en un periódico de circulación nacional al menos siete (7) días calendarios previos a

la fecha del pago anticipado. La publicación del aviso de pago anticipado indicará el monto, el precio de ejecución, el cual siempre será a la par, la fecha en la que será realizado el prepago y el procedimiento correspondiente.

El pago anticipado será realizado a través del agente de pago del Programa de Emisiones y el mismo podrá coincidir o no con la fecha de pago de cupones por concepto de pago de interés. En caso de que no coincida, no afectará el pago de los intereses del periodo correspondiente. El Tenedor recibirá el monto de los intereses del periodo contados desde la fecha del último pago de cupones (inclusive) hasta la fecha efectiva de redención anticipada de los valores en circulación (exclusive).

La redención anticipada incluirá el pago de una prima, la cual dependerá del plazo restante entre la fecha de redención anticipada y la fecha de vencimiento de los valores objeto de redención, para la primera y segunda emisión será conforme al siguiente esquema:

Período de tiempo hasta el vencimiento	Prima a pagar
Por cada año completo que falte desde la fecha de redención hasta la fecha de vencimiento de los valores	0.25%
Por fracción de 9 meses o más y menos de 1 año	0.19%
Por fracción de 6 meses o más y menos de 9 meses	0.13%
Por fracción de 3 meses o más y menos de 6 meses	0.07%
Por fracción de menos de 3 meses	0.00%

Asimismo, el Fideicomiso notificará al Representante de la Masa de Tenedores, a la Superintendencia y divulgará como Hecho Relevante, con al menos quince (15) días hábiles de antelación, su decisión de redimir anticipadamente una emisión. Igualmente, informará a los Tenedores mediante un aviso publicado en un periódico de circulación nacional. La redención anticipada se efectuará por el valor total de la emisión que se pretenda redimir, más la prima correspondiente.

A continuación, incluimos un ejemplo ilustrativo de cálculo de la prima:

La prima se determina conforme a los porcentajes establecidos en el Prospecto de Emisión, los prospectos de emisión simplificados y en los Avisos de Colocación Primaria de cada emisión.

Se ha realizado una emisión por un valor de USD\$2,000,000.00 con un plazo de ocho (8) años. En este escenario, la redención anticipada ocurre una vez finalizado el quinto (5.º) año de vigencia e iniciado el sexto (6.º) año, por lo que restan tres (3) años completos para el vencimiento de la emisión.

Cálculo de la Prima de Redención de anticipada

1. Por los tres (3) años completos restantes:

$$3 \times 0.25\% = 0.75\%$$

2. Prima total aplicable:

0.75%

Monto de la Prima

$$\text{Prima} = \text{USD\$2,000,000.00} \times 0.75\%$$

$$\text{Prima} = \text{USD\$15,000.00}$$

Monto Total a Recibir por los Tenedores de Valores:

$$\text{USD\$2,000,000.00} + \text{USD\$15,000.00} = \text{USD\$2,015,000.00.}$$



5.2.16 Aspectos inherentes de no cumplirse con los objetivos de colocación

No se ha determinado un objetivo de colocación para los Valores de Fideicomiso de Renta Fija objeto del presente prospecto.

5.2.17 Proceso de Sustitución del Agente colocador

El agente colocador podrá ser sustituido mediante una resolución adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores por otro, siempre y cuando no haya empezado el proceso de colocación de una emisión.

5.2.18 Plan del Programa de emisiones

Emisión	Monto a emitir (USD)	Cantidad de valores	Tipo de colocación	Vencimiento	Precio de colocación Primaria	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Primera	USD\$2,000,000	2,000	Con base en mejores esfuerzos	Ocho (08) años	A la par	06 de agosto de 2026	06 de agosto de 2034
Segunda	USD\$2,000,000	2,000	Con base en mejores esfuerzos	Doce (12) años	A la par	06 de agosto de 2026	06 de agosto de 2038
Múltiples Emisiones	USD\$16,000,000	16,000	Con base en mejores esfuerzos	A determinar en los prospectos simplificados y avisos de colocación primaria de cada emisión del programa de emisiones.	A determinar en los prospectos simplificados y avisos de colocación primaria de cada emisión del programa de emisiones.	A determinar en los prospectos simplificados y avisos de colocación primaria de cada emisión del programa de emisiones.	A determinar en los prospectos simplificados y avisos de colocación primaria de cada emisión del programa de emisiones.

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

5.3.1 Uso de los fondos

El resultado de la colocación de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija será destinado al Fideicomitente, como beneficiario del resultado de cada una de las emisiones realizadas, por el Fiduciario actuando por cuenta y orden del Fideicomiso.

A la fecha de la emisión objeto de presente prospecto, los inmuebles se encuentran libres de cargas y gravámenes y los Valores de Fideicomiso de Renta Fija estarán respaldados en estos inmuebles.

Los fondos podrán ser utilizado para el saldo de una deuda con una entidad relacionada al fideicomitente. También podrán ser utilizados en el desarrollo de oportunidades inmobiliarias del Fideicomitente y en otro tipo de instrumentos de inversión privados o públicos en el mercado financiero dentro y fuera del país incluyendo la compra de Valores Inmobiliarios de Renta Fija objeto del Acto Constitutivo en el mercado primario o secundario.

5.4 Aspectos sobre la emisión desmaterializada

Los Valores de Fideicomiso de Renta Fija del Fideicomiso a emitir serán custodiados en su totalidad por CEVALDOM, S.A. cuyas generales se encuentran en el acápite 13.5 del presente prospecto. CEVALDOM será responsable de mantener el registro de todos y cada uno de los Valores de Fideicomiso emitidos y en circulación.

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

Las emisiones generadas a partir de este Programa de Emisiones, estará representada de manera desmaterializada mediante Acto Auténtico.

Adicionalmente para fines de inscripción en el Registro del Mercado de Valores se depositan las compulsas notariales en la SIMV, en la BVRD y la primera copia de las compulsas notariales del acto autentico debe ser depositado en CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores en donde las emisiones estará representada de manera

desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con el artículo 47 de la Ley de Mercado de Valores 249-17.

5.5 Modo de Transmisión

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

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



5.5.1 Intereses de los Valores

Los Valores de Fideicomiso de Renta Fija del presente programa de emisiones devengarán una tasa Fija Anual en dólares de los Estados Unidos, según determine el prospecto definitivo, en el Aviso de colocación Primaria y en el Prospecto de emisión simplificado de cada emisión.

Para la primera emisión del programa de emisión la tasa de interés es de siete punto treinta por ciento (7.30%) fija anual.

Para la segunda emisión del programa de emisión la tasa de interés es de siete punto ochenta y cinco por ciento fija (7.85%) anual.

5.5.1.1 Periodicidad en el Pago de los Intereses

La periodicidad de pago de los intereses será pagada según se determine en el Prospecto de Emisión definitivo, en el Aviso de colocación Primaria y en el Prospecto de emisión Simplificado correspondiente a cada emisión. Los periodos serán contados a partir de la fecha de emisión de cada una las emisiones del programa de emisiones. En caso de que el día de pago de intereses no exista en el respectivo mes de vencimiento se tomará como tal el último día calendario del mes correspondiente a dicho pago.

En caso de que la fecha de pago corresponda a un día no hábil, es decir sábado domingo o día feriado, los intereses causados serán calculados hasta ese día sin perjuicio de que su pago se realice hasta el día hábil siguiente, no afectando de esta manera la forma de cálculo de los intereses. El pago de los intereses se realizará a través de CEVALDOM, mediante crédito a cuenta conforme a las instrucciones de pago que a tal efecto suministre cada inversionista al Agente de Pago a través de sus intermediarios de valores.

Los intereses serán calculados desde el día que inicia cada periodo según sea el caso hasta el día inmediatamente anterior a la fecha de pago del periodo correspondiente, empleado la siguiente convención:

30/360 Convención de conteo de días en la cual cada mes se considera de treinta (30) días y cada año de trescientos sesenta (360) días, independientemente del número real de días que tenga cada mes o de si el año es bisiesto. Esta metodología se utiliza para determinar la fracción de período aplicable al cálculo de intereses.

Este plazo se contará a partir de la fecha de emisión de los valores de cada emisión, es decir al momento en que se genere la obligación a favor de los tenedores, producto del programa de emisiones.

La periodicidad del pago de intereses de cada una de las emisiones del programa de emisiones objeto del presente prospecto será determinada en el Prospecto de Emisión Simplificado y el Aviso de Colocación de cada emisión. La periodicidad del pago de intereses para la primera y la segunda emisión será semestral.

5.5.1.2 Cálculo de los intereses de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija

Para calcular los intereses se toma la tasa nominal determinada para cada una de las emisiones objeto del presente prospecto.

La tasa de interés Fija será determinada para cada emisión y se mantendrá igual hasta la fecha de vencimiento y amortización del capital de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA de cada una de las emisiones del programa de emisiones.

La tasa de interés fija anual en dólares estadounidenses de cada emisión del presente Programa de Emisiones será determinada en el presente Prospecto de Emisión Definitivo, los respectivos Avisos de Colocación Primaria y los Prospectos Simplificados correspondientes a cada emisión.

Para el cálculo del cupón de intereses se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Cálculo del Cupón de Intereses} = \text{Valor Nominal} \times (\text{Ti Nominal Anual} / 360) \times \text{Días Corrientes}$$

Donde:

Valor nominal: Representación monetaria de los valores al momento de la emisión.

Ti nominal anual: Tasa de interés expresada en términos anuales, aplicada sobre el capital vigente del valor para el cálculo de los intereses a pagar.

Días Corrientes: Número de días correspondiente al período de intereses, determinado conforme a la convención 30/360, considerando un año de trescientos sesenta (360) días y doce (12) meses de treinta (30) días cada uno.

Ejemplo de cálculo del Cupón de intereses a valor nominal:

EJEMPLO DE CALCULO

	2026
Valor Nominal	1,000
Fecha de Emision	10-Jul-26
Tasa de Interes Anual	6.50%
Periodicidad de Pago	Semestral
Fecha Primer Cupon	10/1/27
Cantidad de Dias	180
Monto del Primer Cupon	32.500000



En caso de que la inversión de 1,000 USD, a una tasa de un 6.50%, pagando Semestralmente, el inversionista recibirá un monto de USD 32.500000 por concepto de pago de cupón de intereses correspondiente a un valor nominal de USD 1,000.

En caso de atrasos en el pago de los intereses no se pagará un pago adicional, salvo que la mora sea causada por falta de liquidez en el fideicomiso al momento de realizar los mismos. En el evento de que el fideicomiso no posea liquidez para realizar el pago y por consecuencia la fiduciaria no realice los pagos de los intereses en la fecha de pago programada, los Valores de Fideicomiso de Renta fija devengarán intereses por mora de uno por ciento anual (1%), sobre el monto de interés adeudado, calculado por el periodo efectivo de la mora.

El interés por mora empieza a devengarse a partir del siguiente día después de la fecha de pago y hasta la fecha efectiva que el emisor realice el pago por un límite de dos (2) meses posteriores al incumplimiento.

En el caso de que esta falta de liquidez produzca una liquidación del Patrimonio de manera anticipada, ya sea voluntaria o forzosa se procederá conforme lo indicado en el artículo 15.5, 15.6, y el artículo 27 del acto constitutivo modificado por el artículo 1 del Adendum III al acto constitutivo.

A continuación, un ejemplo del cálculo por concepto de mora sobre el cupón de los intereses a devengar producto de las emisiones del programa de emisiones:

$$\text{Valor de la Mora} = \text{Monto del Cupón} * (\text{Tasa Anual de la Mora} / 360) * \text{Días de Mora}$$

EJEMPLO DE CALCULO

Valor Nominal	2026 1,000
Fecha de Emision	10/7/26
Tasa de Interes Anual	6.50%
Periodicidad de Pago	Semestral
Fecha Primer Cupon	10/1/27
Cantidad de Dias	180
Monto del Primer Cupon (sin mora)	32.5000
Dias de Mora	20
Tasa de Mora Anual	1.00%
Valor de la Mora	0.01806
Monto del Cupon mas la Mora (USD)	32.51806



Tomando Como referencia un monto de inversión de USD 1,000, a una tasa de interés anual de un 6.50 %, con una periodicidad de pago Semestral, si el emisor presenta un retraso de 20 días en el pago de cupón de intereses, el inversionista recibirá un monto de USD 0.01806 por concepto de mora más el cupón correspondiente.

5.5.1.3 Amortización del Capital de los Valores

El capital de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija del fideicomiso será amortizado al vencimiento de conformidad con lo indicado en el presente prospecto de emisión y en los prospectos simplificados de cada una de las emisiones de Renta Fija objeto del presente prospecto. En la medida en que el capital de los valores sea amortizado por el Fideicomiso, se producirá la redención de los valores correspondientes, disminuyendo el monto de los valores en circulación.

Sujeto a las Reglas de Distribución establecidas en el Artículo 15.2 del acto constitutivo, la Amortización del Capital será realizada a favor de los Tenedores de Valores conforme a lo establecido en el presente Prospecto, en los Prospectos Simplificados y en el Aviso de Colocación de cada emisión, el cual será pagado al vencimiento de cada emisión, salvo en la ocurrencia de las causales de liquidación anticipada indicadas en el artículo 27 del acto constitutivo y el artículo 1 del Adendum III al acto.

La periodicidad del pago del Amortización del Capital a favor de los Tenedores de los Valores será al vencimiento de cada una de las emisiones de Renta Fija, según lo indicado en el acápite 5.2.15 del presente Prospecto de emisión.

Ante el vencimiento del término de los Valores emitidos, y luego de haber transcurrido del plazo de dos (2) meses sin que el Fideicomiso cuente con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso podrán ser enajenados siguiendo el procedimiento de venta de Activos Inmobiliarios previsto en el Artículo Veintisiete punto cinco (27.5) del Acto Constitutivo, con la finalidad de que con el producto de dicha operación el Fideicomiso realice una redención de los Valores en circulación, pague las obligaciones a cargo del Fideicomiso y se proceda con su respectiva liquidación.

El agente de pago es CEVALDOM mediante crédito a cuenta al vencimiento del periodo conforme a las instrucciones de pago que informe cada inversionista al Agente de Pago a través de su intermediario de Valores. En caso de que la fecha de Pago al vencimiento de la obligación corresponda a sábado, domingo o día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior, por consiguiente, no afectará el cálculo del capital a amortizar.

En caso de atrasos en el pago del capital al vencimiento no se pagará un pago adicional por mora, salvo que la mora sea causada por falta de liquidez en el fideicomiso al momento de realizar los mismos. En el evento de que el

fideicomiso no posea liquidez para realizar el pago y por consecuencia la Fiduciaria no realice los pagos del Capital correspondiente en la fecha de pago programada, los Valores de Fideicomiso de Renta fija devengarán intereses por mora de uno por ciento anual (1%), sobre el monto de capital adeudado, calculado por el periodo efectivo de la mora. El interés por mora empieza a devengarse a partir del siguiente día después de la fecha de pago y hasta la fecha efectiva que el emisor realice el pago con un límite de hasta dos (2) meses posteriores al incumplimiento.

El vencimiento correspondiente al programa de emisiones que componen es hasta quince (15) años a partir de la fecha de firma del acto constitutivo, pudiendo cada emisión tener vencimientos diferentes a lo largo de la vigencia del programa de emisiones.

A continuación, un ejemplo de cálculo de mora sobre capital:

Valor de la Mora = Valor nominal de la Inversión * (Tasa Anual de la Mora / 360) * Días de Mora

EJEMPLO DE CALCULO DE MORA PAGO CAPITAL EN USD

Valor Nominal	2026 1,000
Capital a amortizar	1,000.00
Días de Mora	20
Tasa de Mora Anual	1.00%
Valor de la Mora	0.555556
Monto del Cupon mas la Mora (USD)	1000.555556



En caso de recibir una inversión de USD 1,000, si el emisor presenta un retraso de 20 días en el pago del capital, el inversionista recibirá un monto de USD 0.555556 por concepto de mora.

En el contrato suscrito por el emisor y CEVALDOM y en el Reglamento General del Depósito Centralizado de Valores, se estipulan las informaciones que el emisor tiene el derecho a recibir del Depósito Centralizado de Valores, así como las responsabilidades de CEVALDOM y el procedimiento de pago a seguir.

5.5.1.4 Pago de Intereses Mediante Cupones

Este programa de emisiones cuenta con cupones los cuales serán pagaderos de conformidad con lo indicado en el presente prospecto de emisión, en los prospectos simplificados y en el aviso de colocación primaria de cada emisión. Se entiende por cupón los números de pagos de intereses, que serán determinados realizados durante la vida del programa de emisiones. A modo aclaratorio, esto no quiere decir que habrá cupones físicos.

El número de cupones dependerá del vencimiento de cada una de las emisiones de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA hasta los 15 años de vencimiento del Programa de Emisiones a partir de la fecha de emisión de cada emisión, y se informará en los prospectos simplificados y en el Aviso de colocación primaria de cada emisión.

Para el Programa de Emisiones objeto del presente prospecto, el número de cupones será determinado en el prospecto definitivo, prospecto simplificado y aviso de colocación primaria de cada emisión. Para la primera y segunda emisión los intereses serán pagados semestralmente conforme a lo establecido en el acápite 5.5.1.6 del presente prospecto.

5.5.1.5 Pago de Capital Mediante Cupones

El capital del presente programa de emisiones será amortizado conforme a lo establecido en el acápite 5.5.1.6 del presente prospecto.

5.5.1.6 Tabla de desarrollo

La siguiente tabla muestra el calendario de amortización del capital correspondiente a las emisiones descritas en el presente Prospecto de Emisión.

Capital

Emisiones	Monto a Emitir (Capital)	Amortizacion del Capital	Fecha de Amortizacion
1	USD 2,000,000.00	Vencimiento	5 de Agosto del 2034
2	USD 2,000,000.00	Vencimiento	5 de Agosto del 2038
Pendientes	USD 16,000,000.00	Al vencimiento de cada emision a determinar en los prospectos simplificados y los avisos de colocación primaria de cada emisión	A determinar en los prospectos simplificados y los avisos de colocación primaria de cada emisión
Total Programa	USD 20,000,000.00		

La siguiente tabla muestra el calendario de pago de intereses correspondiente a las emisiones descritas en el presente Prospecto de Emisión.

Intereses

Emisiones	Monto de Intereses anualizado	Cantidad de Cupones Interes	Periodicidad pago Intereses	Fechas de Pago Intereses
1	USD 140,000.00	16	Semestral	5 de Febrero y de Agosto hasta el 8vo año
2	USD 151,000.00	24	Semestral	5 de Febrero y de Agosto hasta el 12vo año
Pendientes	A determinar en los prospectos simplificados y los avisos de colocación primaria de cada emisión	A determinnar en los prospectos simplificados y los avisos de colocación primaria de cada emisión	A determinar en los prospectos simplificados y los avisos de colocación primaria de cada emisión	A determinar en los prospectos simplificados y los avisos de colocación primaria de cada emisión

5.6.1.7 Mecanismos de Cobertura para el Pago

El programa de emisiones de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA posee los siguientes mecanismos de cobertura durante su periodo de vigencia:

Reservas del fondo de liquidez, Fondo de Contingencia y Reservas, Subordinación de las deudas tomadas adicionalmente y la sobrecolateralización de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija con los activos inmobiliarios. En caso de ser necesario, la Fiduciaria podrá proceder con la apertura de cuentas bancarias adicionales para optimizar la rentabilidad de las reservas en instituciones de intermediación financiera reguladas por la Junta Monetaria y Supervisada por la Superintendencia de Bancos de la Republica Dominicana previo a la fecha de publicación del Aviso de colocación Primaria. Estas aperturas adicionales deberán ser notificadas a la Superintendencia del Mercado de Valores como hecho relevante. En todo momento, las cuentas operativas del Fideicomiso deben mantener en su balance los fondos correspondientes a las reservas del Fondo de liquidez y en el Fondo de contingencia y reservas, ya sea en la cuenta bancaria para su uso oportuno en caso de ser necesario o en inversiones de conformidad con la Política de Inversión de los recursos líquidos descrita en el artículo 12.15 del presente prospecto.

5.6.1.7.1 Reservas del fondo de liquidez

Esta reserva inicialmente proviene de cada una de las respectivas colocaciones del programa de emisiones y serviría de cobertura para cualquier situación de iliquidez ocasionada por la morosidad de los inquilinos o algún gasto no previsto realizado durante el periodo en cuestión que provoque que el patrimonio no tenga suficiente efectivo para completar el pago de los intereses de cada emisión durante la vida producto. La reposición de esta reserva será

realizada con el flujo de caja producto del cobro los alquileres realizados posteriormente en caso de haber sido utilizado los fondos. El monto utilizado será repuesto de manera proporcional durante los próximos meses previos al pago de los intereses de cada emisión de conformidad con la prelación de pago del artículo 15.4 del Acto constitutivo. En el caso de existir un remanente y no necesitarse para la Amortización del Capital de todos los Valores de Fideicomiso de Renta Fija objeto del presente acto los fondos serán entregados al Fideicomisario

5.6.1.7.2 Fondo de contingencia y Reserva

El Fondo de Contingencia y Reservas es el 5% del flujo de caja reservado para resolver cualquier contingencia al corto o mediano plazo para garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, conservación del Patrimonio del Fideicomiso, y cualquier costo o gasto relacionado con la operatividad del Fideicomiso. Así mismo de haber un remanente del Fondo de Contingencia y Reservas al vencimiento de los Valores de Fideicomiso de Renta fija del programa de emisiones servirá para complementar la Amortización del Capital de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija objeto del acto constitutivo.

5.6.1.7.3 Subordinación de la deuda adicional

Durante su vigencia, se podrá solicitar deudas adicionales para las inversiones que sean realizadas a los inmuebles correspondiente a remodelaciones de espacios que han de generar nuevos ingresos en el Fideicomiso. Esta deuda asumida con Acreedor Secundario deberá ser subordinada a la emisión objeto del presente acto, con la finalidad de mantener continuidad del cumplimiento de las obligaciones hasta haberse saldado las obligaciones remanentes con los Tenedores de Valores. Siempre y cuando no exista alguna obligación pendiente con los Tenedores de Valores y se haya iniciado el Proceso de Liquidación del Fideicomiso, esta deuda podrá ser cedida a favor al Fideicomitente al momento de realizarse la restitución de los Inmuebles.

5.6.1.7.4 Sobrecolateralización de los Valores de Fideicomiso de Renta fija con los inmuebles que respaldan el patrimonio

El presente Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso Inmobiliarios de Renta Fija ofrece a los tenedores de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA una sobrecolateralización representada en la propiedad inmobiliaria que se aporta al patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU. El índice de cobertura de la deuda a la fecha de firma del acto constitutivo fue de 4.49 veces con respecto al valor del inmueble. Este monto se calcula al dividir el total arrojado en la tasación de los inmuebles que es de ochenta y nueve millones ochocientos sesenta y cuatro mil setecientos setenta y seis dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$89,864,776.00) entre los veinte millones de dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$20,000,000.00).

A la fecha de elaboración del presente prospecto de emisión este índice asciende a 4.62 veces con respecto al valor del inmueble. Este monto se calcula al dividir el total arrojado en la tasación de los inmuebles que es de noventa y dos millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos ochenta y cinco dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$92,482,785.00) entre los veinte millones de dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$20,000,000.00).

El índice de sobrecolateralización constituye un indicador dinámico que podrá variar en función de las actualizaciones periódicas de las tasaciones de los activos inmobiliarios que conforman el patrimonio fideicomitado. En este sentido, el valor de los inmuebles será revisado y actualizado mediante las tasaciones que se realicen conforme a la periodicidad y criterios establecidos en el presente Prospecto de Emisión y en la normativa aplicable. Como resultado de dichas actualizaciones, el índice de sobrecolateralización será recalculado utilizando la misma metodología descrita anteriormente, esto es, dividiendo el valor actualizado de los activos inmobiliarios entre el monto de la emisión en circulación.

Cualquier modificación en el valor de los activos inmobiliarios que conforman el patrimonio fideicomitado o en el índice de sobrecolateralización resultante será informada oportunamente al mercado y a los inversionistas mediante la publicación de un Hecho Relevante donde sea publicada la tasación de los inmuebles, de conformidad con las disposiciones regulatorias aplicables.

5.7 Identificación del mercado al que se dirige la oferta

La presente Emisión de Valores está dirigida al público en general dentro del territorio nacional. Los valores de fideicomiso de Renta Fija objeto del presente prospecto podrán ser adquiridos por cualquier tipo o clase de persona

o vehículo especial que tendrá interés y facultad legal para adquirir los mismos, incluyendo las personas físicas (personas naturales) y / o personas jurídicas (personas morales) y / o institucionales, de naturaleza pública o privada, nacionales y/ o extranjeras, sin perjuicio de que sean adquiridas directamente o mediante apoderados siempre y cuando tengan objetivo de inversión a largo plazo y que poseen la capacidad de evaluar los riesgos asociados con este tipo de inversión, algunos de los cuales se describen en las distintas partes de este Prospecto. Al momento de colocarse las emisiones en el mercado primario, los valores colocados bajo la modalidad colocación primaria con base en mejores esfuerzos serán colocados a través de la plataforma de la BVRD por su Agente Colocador y dirigidos al público en general.

El perfil de inversionista seleccionado es moderado, es aquel que invierte con seguridad, aunque está dispuesto a asumir algo de riesgo, es decir, busca un equilibrio entre rentabilidad, liquidez y riesgo. Por tanto, tiene la intención de preservar su capital, pero tolera algo de incertidumbre para poder obtener beneficios más altos. Este perfil debe tener el conocimiento que la procedencia del flujo de efectivo para pagar los Intereses y el Capital proviene de la gestión de cobros de los alquileres de los activos aportados al Fideicomiso, la cual será realizada por el administrador de los activos, quien ha gestionado los inmuebles durante los periodos anteriores. A esta gestión del administrador de los activos, se le incluye la administración Fiduciaria del patrimonio fideicomitado que tiene la responsabilidad de ejecutar y controlar los pagos correspondientes acorde a lo indicado en el acto constitutivo, el prospecto de emisión definitivo y el prospecto de emisión simplificado de cada emisión.

Además, el tenedor de valores deberá tener un conocimiento medio de instrumentos de Renta Fija debido al conocimiento que deben tener sobre los riesgos que se están describiendo en el acápite 11 del presente prospecto. Los valores de fideicomiso de Renta Fija podrán ser adquiridos por individuos, asociaciones sin fines de lucro, empresas individuales con responsabilidad limitada, sociedad comerciales de cualquier tipo y cualquier sector, entidades de intermediación financiera, intermediarios de valores para su portafolio y para terceros, entidades de fondos de pensiones para su portafolio o los fondos de pensiones que administren después de haber agotado el proceso de autorización del Fideicomiso por la Comisión Calificadora de Riesgos de la Superintendencia de Pensiones, fiduciarios para su portafolio y los fideicomisos que gestionen, administradora de riesgos de salud y laborales, cualquier persona o vehículo especial nacional o extranjero con la facultad legal o que pueda adquirirla en el futuro.

La razón para seleccionar el perfil mencionado del futuro inversionista de este fideicomiso es que el mismo debe tener la disposición de invertir en instrumentos de Renta Fija cuya dependencia es de los flujos provenientes de alquileres y debe tener conocimiento de inversiones de corto, mediano y largo plazo.

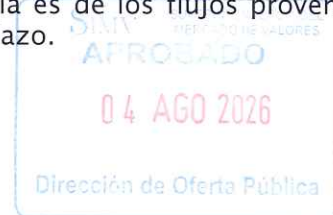
5.8 Negociación del valor

5.8.1 Mercado primario

Los valores colocados bajo la modalidad colocación primaria con base en mejores esfuerzos del presente Programa de Emisiones se inscribirán en el Mecanismo centralizado de Negociación denominado Bolsa y Mercado de Valores de la Republica Dominicana (BVRD) para su colocación en el mercado primario. Los valores que no sean colocados al finalizar el período de colocación quedarán nulos y no podrán ser suscritos en las siguientes emisiones. El programa de emisiones será colocado, en caso de ser necesario, a través de múltiples emisiones hasta agotar el monto aprobado.

El Período de Vigencia para el Programa de emisiones es de hasta tres (3) años máximo y comenzará a partir de la fecha de inscripción del Programa en el Registro del Mercado de Valores. Una vez transcurran los tres (3) años del período de vigencia no se podrán realizar emisiones nuevas con cargo al Fideicomiso. El Período de Colocación Primaria de cada emisión del programa de emisiones no podrá exceder los quince (15) días.

Los Valores colocados bajo la modalidad colocación primaria con base en mejores esfuerzos serán destinados al público en general. Toda colocación requerirá de un Aviso de Colocación Primaria, el cual será publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la Colocación primaria de los valores generados a partir de un Programa de Emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la SIMV mediante normas de carácter general. El aviso de Colocación primaria contendrá las características de los valores, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la respectiva Colocación primaria, la modalidad de colocación y cualquier otra información que establezca la SIMV mediante norma de carácter general. El aviso de Colocación Primaria será publicado a más tardar el día hábil anterior a la fecha de inicio del Período de Colocación. El fiduciario deberá remitir a la SIMV, copia del aviso de colocación primaria, el día hábil siguiente de la fecha en que se hubiere publicado el mismo en un periódico de circulación nacional.



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

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

El Público en General, podrá presentar su Orden de Suscripción a través del Agente Colocador, desde la fecha de inicio hasta la fecha de finalización del periodo de colocación. El intermediario de valores contratado para la colocación de los valores en el mercado primario es CCI Puesto de Bolsa, este podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación.

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

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

Para cada emisión del programa, si la suma de las órdenes recibidas por el agente, en un día de colocación, superan el monto ofrecido en el aviso de colocación primaria, la BVRD realizará el proceso de prorrateo de las órdenes de suscripción recibidas a través de su sistema de negociación y procederá a la adjudicación de las órdenes a prorrata. Dicho prorrateo será de conformidad a lo establecido en la Ley No. 249-17, su reglamento y normativa complementaria vigente, y los procedimientos establecidos por la BVRD autorizados por la SIMV.

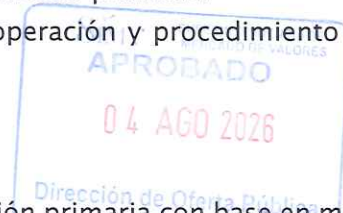
El Agente Colocador CCI Puesto de Bolsa, deberá verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD.

Los valores que no sean colocados al finalizar el período de colocación quedan nulos y no podrán ser colocados en las emisiones siguientes.

A cada uno de los inversionistas que hayan presentado órdenes de conformidad a lo establecido en este Prospecto, se le notificará si su demanda fue aceptada y bajo qué características, o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía email través de CCI Puesto de Bolsa, 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 de fondos del inversionista al momento de la transacción. Otra causa de rechazo de una oferta es que el inversionista según su perfil de inversionista no puede asumir el riesgo de los valores que se le ofrece. CCI puesto de bolsa como agente colocador contratado para colocar el programa de emisiones, no podrá suscribir valores correspondientes a las emisiones de este programa mientras se encuentren en su mercado primario.

La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación y procedimiento de suscripción en cualquier momento, previa autorización de la SIMV.



5.8.2 Mercado secundario

En el caso de los valores colocados bajo la modalidad colocación primaria con base en mejores esfuerzos, el mercado secundario de valores comienza en la fecha correspondiente al día hábil siguiente a la fecha de terminación del período de colocación en el mercado primario el día hábil siguiente de la fecha en la que se suscriba la totalidad de los valores si sucede previo a la finalización del periodo de colocación y sea notificado como Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores o el día hábil siguiente de la fecha en la que se suscriban la totalidad de los Valores si sucede previo a la fecha de finalización del periodo de colocación y sea notificado como Hecho Relevante a la Superintendencia.

Fiduciaria Universal, actuando en representación y por cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIMV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso, comparándolo con el monto sujeto a colocación correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Período de Colocación.

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

El inversionista interesado en vender sus valores en el mercado secundario a través de los mecanismos centralizados de negociación autorizados o Mercado OTC autorizados por la SIMV, puede acudir a cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIMV registrar su oferta de venta o compra según horario que estos determinen.

El Mercado OTC permite la negociación bilateral entre las partes fuera de los mecanismos centralizados de negociación. Las operaciones realizadas en el Mercado OTC y registradas en los sistemas de registro de operaciones sobre valores, serán irrevocables una vez sean aceptadas por los administradores de los sistemas de compensación y liquidación.

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

El Fiduciario conoce y acepta cumplir los requisitos exigidos por la SIMV para la negociación de valores, según lo establece la Ley del Mercado de Valores 249-17 de los Valores por anotaciones en cuenta, destacando lo indicado artículo 93 del embargo retentivos sobre valores representados mediante anotación en cuenta. El 100% de Programa de Emisiones de Renta Fija se inscribirá en los registros de CEVALDOM, por tanto, la transmisión de los valores que se realizarán mediante anotación en cuenta registrada por CEVALDOM en su condición de entidad autorizada a ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores. Dicha transmisión se llevará en base a las informaciones que al efecto le suministre el sistema de negociación de la BVRD.

5.8.2.1 Circulación de los valores

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

Dado su carácter desmaterializado, el Programa de emisiones no requiere de expedición física del título a cada inversionista. El Fiduciario ampara los valores del programa a través de un Acto Auténtico otorgado por este y que indica las características y condiciones los valores, la denominación del valor, los derechos y obligaciones del Fiduciario y los tenedores, así como cualquier otra disposición aplicable a los valores representados, que al efecto dicte la SIMV. El Fiduciario representará mediante Acto Auténtico la totalidad del programa de emisiones mediante anotación en cuenta, el cual deberá ser depositado en CEVALDOM y puesto a disposición de los inversionistas. En el caso de que se culmine el Período de Colocación y la Emisión no haya sido totalmente suscrita, se expedirá un nuevo Acto Auténtico por el monto suscrito.

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

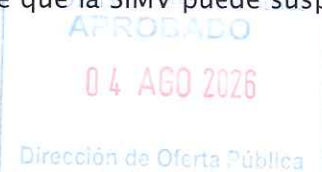
5.8.2.2 Requisitos y condiciones

Fiduciaria Universal actuando en representación y por cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU hace constar que conoce los requisitos y condiciones exigida 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.

5.8.3 Precio de Suscripción del programa de emisiones

El precio de colocación de los valores puede ser a la par, a prima o a descuento, a determinarse en el prospecto simplificado y en el Aviso de Colocación Primaria de Cada Emisión.

Para la primera y segunda emisión el precio de suscripción será a la Par.



El Aviso de Colocación Primaria de cada emisión establecerá el precio de colocación primaria o precio al cual deben suscribirse, durante el Periodo de colocación todos los valores que conforman el programa de emisiones. Para el presente programa de emisiones, el precio de colocación supone un precio distinto para cada día comprendido en el periodo de colocación, que garantice a un inversionista un mismo rendimiento efectivo, desde cualquier fecha de adquisición que tome lugar durante el primer día de colocación primaria, hasta la fecha de finalización del periodo de colocación.

Fiduciaria Universal y el Agente colocador deberán suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de la Republica Dominicana y al Deposito Centralizado de Valores, antes de la publicación del Aviso de colocación Primaria, toda la información relevante al cálculo de los precios de suscripción de los valores de Fideicomiso de Renta Fija para cada día de colocación.

A partir de la finalización del periodo de colocación, el precio de los valores será determinado libremente, de acuerdo con las negociaciones del mercado secundario en el mecanismo centralizados de negociación o en los sistemas electrónicos de negociación directa (Mercado OTC) autorizados por la SIMV según corresponda.

El monto de suscripción de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA estará constituido por su valor a la par, prima o a descuento, según determine en el prospecto simplificado y el aviso de colocación de cada una de las emisiones, más los intereses causados y calculados sobre el valor nominal de los mismos a la fecha de suscribir, calculados como el periodo transcurrido entre la fecha de emisión inclusive publicada en los Avisos de colocación Primaria de cada emisión y la Fecha de Suscripción exclusive. A continuación, la forma de cálculo:

Valores de Fideicomisos de Renta Fija Ofrecidos a la par:

$$MS = VN + (VN \times i) / 360 \times n$$

Donde:

MS = Monto de Suscripción de los Valores de fideicomiso de Renta Fija

VN = Valor Nominal de los Valores de Fideicomiso

i = Tasa de Interés

n= Representa el número de días transcurridos desde la fecha de emisión (inclusive) de cada Emisión hasta la Fecha de Suscripción exclusive.

A continuación, se presenta un ejemplo en caso de Valores de Fideicomisos de Renta Fija ofrecidos a la Par:

EJEMPLO DE CALCULO COLOCACION A LA PAR

Valor Nominal en USD (VN)	1,000
Fecha de Emision	6-Jul-26
Fecha de Transacción	6-Jul-26
Fecha de Suscripcion	7-Jul-26
Precio (a la par)	100%
Días Transcurridos (n)	1
Precio de Suscripción inicial a la Par (VN)	1,000
Base	360
Tasa de Interes anual (I)	6.50%
Cupon Corrido	0.18055556
Monto de Suscripcion (MS)	1,000.180556



Valores de Fideicomisos de Renta Fija Ofrecidos a descuentos:

$$MS = VND + (VN \times i) / 360 \times n$$

$$VND = \text{Precio de Suscripción inicial} \times (1 - d)$$

Donde:

MS = Monto de Suscripción de los Valores de fideicomiso de Renta Fija

VN = Valor Nominal de los Valores de Fideicomiso

VND = Valor Nominal a Descuento

i = Tasa de Interés del Valor de Fideicomisos al momento de la suscripción

d= % de descuento

n= Representa el número de días transcurridos desde la fecha de emisión (inclusive) de cada Emisión hasta la Fecha de Suscripción exclusive.

A continuación, se presenta un ejemplo en caso de Valores de Fideicomisos de Renta Fija ofrecidos en descuento:

EJEMPLO DE CALCULO COLOCACION A DESCUENTO

Valor Nominal en USD (VN)	1,000
Fecha de Emision	6-Jul-26
Fecha de Transacción	6-Jul-26
Fecha de Suscripcion	7-Jul-26
Precio (a descuento)	90%
Dias Transcurridos (n)	1
Precio de Suscripción inicial con Descuento (VND)	900
Base	360
Tasa de Interes anual (I)	6.50%
Cupon Corrido	0.18055556
Monto de Suscripcion (MS)	900.1805556

Valores de Fideicomisos de Renta Fija Ofrecidos a Prima:

$$MS = VNP + (VN \times i) / 360 \times n$$

$$VNP = \text{Precio de Suscripción inicial} \times (1 + p)$$



Donde:

MS = Monto de Suscripción de los Valores de fideicomiso de Renta Fija

VN = Valor Nominal de los Valores de Fideicomiso

VNP = Valor Nominal con Prima

i = Tasa de Interés del Valor de Fideicomisos al momento de la suscripción

p= % de prima

n= Representa el número de días transcurridos desde la fecha de emisión (inclusive) de cada Emisión hasta la Fecha de Suscripción exclusive.

A continuación, se presenta un ejemplo en caso de Valores de Fideicomisos de Renta Fija ofrecidos a Prima:

EJEMPLO DE CALCULO COLOCACION A PRIMA

Valor Nominal en USD (VN)	1,000
Fecha de Emision	6-Jul-26
Fecha de Transacción	6-Jul-26
Fecha de Suscripcion	7-Jul-26
Precio (con prima)	110%
Dias Transcurridos (n)	1
Precio de Suscripción inicial con Prima (VNP)	1,100
Base	360
Tasa de Interes anual (I)	6.50%
Cupon Corrido	0.18055556
Monto de Suscripcion (MS)	1,100.1986111

5.9 Requisitos y Condiciones.

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

5.10 Tipo de colocación

El presente programa de emisiones se realizará bajo el esquema de colocación primaria con base en mejores esfuerzos. Fiduciaria Universal Actuando en representación y por cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU, ha designado a CCI Puesto de Bolsa, S.A., como Agente Colocador del Programa de Emisiones y podrá invitar a otros intermediarios autorizados como Agentes de distribución.

Se entiende como “Colocación primaria con base en mejores esfuerzos” el proceso de colocación primaria mediante el cual el agente de colocación se compromete con el oferente de títulos valores a prestarle su mediación para la colocación total de los valores de manera colocación primaria con base en mejores esfuerzos.

5.11 Colocación a través de intermediarios.

El Agente Colocador está autorizado para colocar los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA objeto del presente Prospecto. El agente colocador actúa bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos, esto es, sin asumir obligación ni compromiso alguno de adquirir todo o parte del Programa de Emisiones. El agente colocador no podrá suscribir valores que integran la emisión durante el periodo de colocación primaria. El Agente Colocador podrá invitar a otros intermediarios autorizados como agentes de distribución y enviará a la SIMV los contratos de colocación correspondientes previos a la aprobación del aviso de colocación. CCI Puesto de Bolsas, S.A. en su calidad de Agente colocador contratado, llevará a cabo las actividades publicitarias dirigidas a los inversionistas, con el fin de promover la suscripción de los valores objetos del presente prospecto de emisión en el mercado primario de valores.

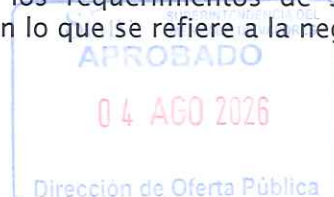
La fiduciaria y el Agente Colocador deberán remitir copia a la SIMV de toda publicidad realizada para fines de su inscripción en el Registro. El contenido que no figure en el presente prospecto de emisión o que proporcione una visión del programa de emisiones distinta de la contemplada en el Presente prospecto no podrá ser difundida con fines promocionales.

5.12 Criterios y procedimientos adoptados por la entidad Responsable de la Colocación de los Valores.

Los criterios y procedimientos de colocación están definidos en el contrato de colocación del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.

A manera de resumen el Agente Colocador tendrá las siguientes responsabilidades y funciones:

CCI hará sus mejores esfuerzos con respecto a la colocación primaria de los valores que conforman el Programa de Emisión de Valores de Fideicomiso del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU, de modo que se puedan emitir la mayor cantidad de Valores posibles. Sin embargo, el Cliente reconoce que, bajo la colocación primaria con base en mejores esfuerzos, CCI no sólo no asume compromiso alguno para adquirir la totalidad o parte de los Valores, sino que por limitaciones regulatorias no puede suscribir la totalidad o parte de los Valores durante el período de colocación primaria. A efectos de ejecutar dichos Servicios, CCI procederá en su propio nombre, pero por orden y cuenta del Cliente. El Cliente autoriza a CCI a interactuar con otras sociedades de corretaje, intermediarios de valores, puestos de bolsa u otros corredores autorizados para actuar en bolsas y mercados de valores, si fuese necesario o conveniente para los fines de dicho Contrato, siempre en observancia de las disposiciones referente a la protección de los intereses de los inversionistas. Dentro del mismo tenor, El agente colocador No tiene obligación de adquirir los valores disponibles que no hayan sido vendidos.



5.13 Técnicas de prorrateo

La colocación dirigida al público en general prevé un prorrateo en el caso de que los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA demandados por los inversionistas superen la oferta. Así mismo, se prevé un prorrateo de conformidad con lo indicado en el reglamento operativo de la Bolsa de Valores de la República Dominicana.

La adjudicación de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA se hará con base al Valor Nominal de los Mismos, sin consideración al Precio de Colocación Primaria.

5.14 Fecha o Período de suscripción

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

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

La colocación será realizada mediante emisiones, siendo el plazo entre una y otra definido por la demanda y el apetito que tengan los inversionistas del mercado por las emisiones objeto del presente prospecto de emisión.

5.15 Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso

Los inversionistas obtendrán a través de CCI Puesto de Bolsa quien es el agente colocador contratado, su carta de confirmación donde se valida la inversión que han realizado una vez se haya ejecutado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD). Asimismo, el inversionista puede solicitar el estado de cuenta a través del intermediario de valores y en el caso de los depositantes profesionales sobre sus cuentas propias directamente en el Depósito centralizado de Valores. El desembolso para la suscripción se efectuará al Precio de Suscripción Primaria. La fecha de hacer efectivo el desembolso de la suscripción es la fecha valor que se establecerá en el Aviso de Colocación Primaria, en el Prospecto definitivo y el prospecto simplificado de cada emisión.

El desembolso para la suscripción de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA al precio de suscripción (a par, a descuento, con prima) más el cupón corrido sobre el valor nominal, según se determine en el Prospecto de Emisión Definitivo, en el Aviso de Colocación Primaria y en el Prospecto Simplificado de Cada Emisión.

Debido a que los Valores de Fideicomiso estarán representados mediante anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos representativos de los mismos. Sin embargo, los tenedores de los valores siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de los valores anotados en cuenta que posee a través de su Intermediario de Valores.

El Inversionista procederá a pagar el precio de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA adquiridos mediante, transferencia a cuenta a favor del Agente Colocador. La orden de transacción será efectiva el mismo día en que los fondos entregados estén disponibles en la cuenta del Agente Colocador.

Cuando la Fecha de Transacción sea posterior a la Fecha de Emisión (inclusive), y siempre dentro del Periodo de Colocación pactado en los Avisos de Colocación Primaria, el inversionista pagará los intereses transcurridos desde la fecha de Emisión hasta la fecha Valor (Exclusive) de conformidad con los ejemplos del acápite 5.8.3 del presente prospecto según corresponda.

La fecha de Suscripción o Fecha Valor para las emisiones correspondientes a este programa será:

T+1, para las operaciones transadas por el Público en General.

5.16 Otras disposiciones

5.16.1 Servicios financieros de la Emisión

Mientras existan los VALORES DE FIDEICOMISOS DE RENTA FIJA emitidos y en circulación, el Fiduciario designa a CEVALDOM, S.A. como Agente de Pago, responsable de la ejecución de todos los pagos que deban realizarse por motivo de los Valores de Fideicomiso objeto de este Prospecto. CEVALDOM será responsable de mantener el registro de todos y cada uno de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA emitidos y en circulación.

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



El Fiduciario reconoce que CEVALDOM es un agente de pago que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada. CEVALDOM no responderá frente a los inversionistas por cualquier incumplimiento del Fideicomitente y/o del Fiduciario. Los beneficios derivados de los Valores de Fideicomiso serán pagados por CEVALDOM a cada inversionista por cuenta de los Fiduciario en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.

Durante la vigencia del fideicomiso, los inversionistas han de suministrar y actualizar la información requerida por el Agente de Colocación o el Intermediario de Valores autorizado para el correcto pago de sus derechos por parte de CEVALDOM. La información suministrada en el presente Prospecto en relación a CEVALDOM, se encuentra ajustada a las disposiciones del Reglamento General de CEVALDOM vigente a la fecha de aprobación del presente Prospecto de Emisión, por tanto, la misma puede ser modificada previa aprobación de la SIMV a lo largo del plazo de este Programa de Emisiones. Las generales de CEVALDOM están detalladas en el acápite 14.5 del presente prospecto.

5.16.2 Derechos Tenedores de Valores.

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 el contrato de programa de emisiones o a través de la asamblea de tenedores.

Entre los derechos de los tenedores se encuentran los siguientes:

- Percibir el monto fijo por los intereses de acuerdo con la cantidad de valores de fideicomisos de Renta Fija que hayan adquirido conforme a lo establecido en el contrato de programa de emisiones, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos.
- Participar con voz y voto en las asambleas generales de tenedores de valores, con los derechos que establecen las normas aplicables, en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión.
- Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de la amortización del capital o en la liquidación del patrimonio autónomo, conforme al contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión.
- Aquellos descritos en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión, así como en la normativa vigente.

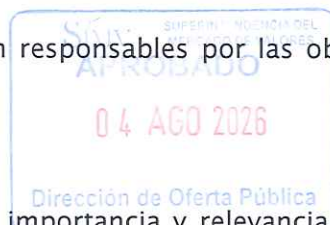
En ningún caso los tenedores de valores de fideicomiso serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la entidad fiduciaria o el fideicomitente.

5.16.3 Régimen Fiscal

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

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

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



i) 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. G. O. No. 11029 del 10 de agosto de 2021.

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

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

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

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

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

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

- a) Cuando su renta gravable, incluyendo intereses, sea inferior a doscientos cuarenta mil pesos (RD\$240,000.00);
- b) Cuando su renta gravable sea inferior a cuatrocientos mil pesos (RD\$400,000.00), siempre que su renta por intereses no sea superior al veinticinco por ciento (25%) de su renta neta gravable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Ejercicio fiscal 2014: 28%

ii. A partir del ejercicio fiscal 2015: 27%



Según lo indicado en la ley 249-17, en su artículo 331 que indica lo que sigue sobre “el Impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas: Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheque o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscritos en el Registro de 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 de impuestos sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas, en virtud del artículo 382 del código Tributario Ley No. 11- 92”

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

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

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

Adicionalmente, cabe establecer que al momento de la elaboración del presente Prospecto la Dirección General de Impuestos Internos de la Republica Dominicana puso en efecto la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU. De esta norma es necesario citar el siguiente artículo:

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

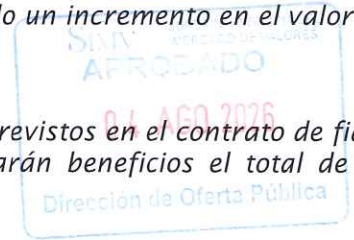
Párrafo I. *Las fiduciarias en nombre de los fideicomisos deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas, de conformidad al artículo 308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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

b) El término (costo fiscal), cuando se aplica a un activo no descrito en la letra a) significa el costo fiscal ajustado de la persona que transfirió el activo al contribuyente, o el costo fiscal ajustado del antiguo activo que el contribuyente cambió por el activo en cuestión. Lo que fuere más apropiado al efecto. En cualquier caso que este párrafo aplique,

el costo fiscal ajustado será debidamente aumentado o reducido en la cuantía de la retribución adicional aportada o recibida por el contribuyente.

c) Costo Fiscal Mínimo para Activos de Capital Poseído Antes del año 1992. El costo fiscal de cualquier activo de capital en poder del contribuyente al 1ro. De enero de 1992, no será inferior a su costo ajustado por la inflación en dicha fecha. El Poder Ejecutivo producirá un cuadro donde se muestre un multiplicador para 1980 y para cada año subsiguiente anterior a 1992. Dichos multiplicadores reflejarán el porcentaje de aumento de los precios al consumidor en la República Dominicana al 31 de diciembre de 1991, con respecto a los precios al consumidor al 31 de diciembre del año en el cual el activo fue adquirido. El costo ajustado por la inflación de cualquier activo al cual sea aplicable este párrafo será igual a la multiplicación de su costo fiscal por el multiplicador correspondiente al año de la adquisición. El multiplicador del año 1980 será el utilizado para los activos adquiridos antes de 1980.

d) Costo Fiscal Ajustado. El término "costo fiscal ajustado" significa el costo fiscal reducido por los gastos, pérdidas, depreciación y agotamiento, y otros conceptos de reducción que puedan ser debidamente cargados a la cuenta de capital, y aumentado por mejoras y demás conceptos de aumento, debidamente incorporados a la cuenta de capital.

e) Activo de Capital. El concepto "activo de capital" significa todo bien en poder del contribuyente en conexión o no con su negocio. Dicho concepto no incluye existencias comerciales que sean susceptibles de ser inventariadas y bienes poseídos principalmente con fines de venta a clientes en el curso ordinario del negocio, bienes depreciables o agotables, y cuentas o notas por cobrar adquiridas en el curso ordinario del negocio por servicios prestados, o provenientes de la venta de activos susceptibles de ser inventariados o bienes poseídos para ser vendidos en el curso ordinario del negocio.

f) Cuenta de Capital. A los propósitos de este impuesto, el concepto "cuenta de capital" significa la cuenta establecida en los libros del contribuyente para registrar un activo de capital.

g) Ganancia de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "ganancia de capital" significa la ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

h) Pérdida de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "pérdida de capital" significa la pérdida por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

i) Pérdidas de Capital que Exceden las Ganancias de Capital. Las pérdidas de capital que excedan a las ganancias de capital obtenidas en el mismo ejercicio fiscal. El saldo remanente podrá imputarse contra las ganancias de capital que se obtengan en los ejercicios subsiguientes. Esta limitación no será aplicable a las personas físicas en el año fiscal de su fallecimiento.

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

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

Adicionalmente la Norma General sobre el Régimen Tributario del Fideicomiso emitida mediante el decreto 01-15 establece los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la administración tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción.

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

Sobre el Impuesto sobre la Renta y Ganancia de Capital el artículo 24. Informa que el Impuesto sobre la Renta del Fideicomiso. Las rentas obtenidas por parte del fideicomiso no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR). Sin embargo, deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta de Sociedades a modo informativo. Las rentas obtenidas por los fideicomisos, incluyendo las rentas provenientes de intereses pagados, no estarán sujetas a retención por concepto de ISR. La fiduciaria, en nombre del fideicomiso, deberá cumplir con el artículo 325 del Código Tributario relativo a la Cesación de Negocios al momento de la liquidación del fideicomiso.

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

transfiere activos de capital a un tercero, según lo establecido en el artículo 289 del Código Tributario.

El Artículo 330 de la ley 163-12 sobre la Tributación de patrimonios autónomos. La transferencia de bienes o activos para la conformación de un patrimonio autónomo no estará sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia Inmobiliaria.

Las rentas obtenidas por el patrimonio autónomo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. No obstante, la sociedad que administre el patrimonio autónomo o aquel que disponga la Administración Tributaria mediante norma general, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo, de acuerdo con la tasa de tributación que dispone el Código Tributario para las rentas de capitales.

La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del patrimonio autónomo. Párrafo IV: El régimen tributario especial establecido en este artículo sólo alcanza al patrimonio autónomo y no a terceros que contraten con el patrimonio."

En el artículo 331 sobre el 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."

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

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

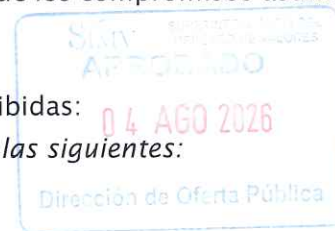
5.16.4 Obligaciones, limitaciones y prohibiciones adicionales a las legales a que se sujetará el emisor durante el programa de emisiones, con el fin de proteger los intereses de los tenedores.

Mientras se encuentren en circulación los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA, Fiduciaria Universal en su calidad de Emisor de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso, se compromete a cumplir con el marco regulatorio vigente ejercido por la Superintendencia del Mercado de Valores. A no realizar actividades u operaciones que puedan causar un impedimento u obstáculo para el cumplimiento de los compromisos asumidos en este Prospecto de Emisión, así como a lo detallado a continuación:

En el artículo 31 de la ley 189-11 se indica lo siguiente sobre las operaciones prohibidas:

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 del fideicomiso.

b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.

c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley.

De acuerdo con lo indicado en la Ley del Mercado de Valores 249-17:

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.
- 5) 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.
- 6) Recibir depósitos de dinero por cualquier concepto.
- 7) Realizar procesos de titularización que no sean de oferta pública, y
- 8) 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:

- 1) Constituir el patrimonio separado o, en su caso, el fideicomiso de oferta pública, según corresponda.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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
- 7) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en esta ley y sus reglamentos.

Artículo 235.- Acción legal del representante a nombre de la masa de tenedores de valores. Las demandas incoadas, que persigan la exigibilidad y cobro de una o más obligaciones de una emisión, por causa de mora en el pago, por infracción de las demás obligaciones establecidas en los contratos, prospectos de emisión o actos constitutivos respectivos o por cualquier otra causa, podrán realizarse por el representante, previo acuerdo de la asamblea de tenedores de valores, de conformidad con lo establecido en esta ley, sus reglamentos y la Ley de Sociedades.

Según lo establecido en el reglamento 664-12 en su **Artículo 212 referente a la Información financiera.** Los Emisores y participantes inscritos en el Registro, deberán remitir de manera periódica información financiera a la Superintendencia según se requiera mediante norma de carácter general. La información financiera remitida deberá estar acompañada de una declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo principal de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.

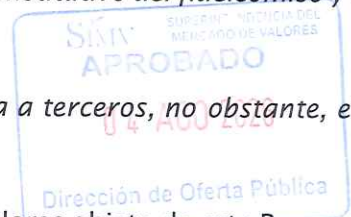
En el Artículo 479 el reglamento 664-12 se indican las Actividades, funciones y obligaciones de los Fiduciarios de Fideicomisos de Oferta Pública. Este artículo indica lo siguiente:

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

- a) Constituir el fideicomiso con los bienes y derechos que aporten el o los fideicomitentes de conformidad con lo establecido en la ley No. 189-11, el presente Reglamento y cualquier otra disposición que al efecto emita la Superintendencia mediante norma de carácter general.

- b) *Obtener las autorizaciones que se requieran para administrar los fideicomisos de oferta pública de valores.*
- c) *Realizar la solicitud de autorización de una oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.* d) *Emitir valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.*
- e) *Colocar en las bolsas de valores a través de agente de valores y puestos de bolsa, los valores de fideicomiso emitidos mediante oferta pública.*
- f) *Administrar los activos, los pasivos y otros que componen al patrimonio del fideicomiso.*
- g) *Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas y el propósito del fideicomiso.*
- h) *Registrar las operaciones de los fideicomisos que administren en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias del fiduciario como de los otros fideicomisos que administre, y ajustadas conforme al manual de contabilidad y plan de rubros contables y las normas de carácter general que al efecto establezca la Superintendencia.*
- i) *Otras necesarias para el cumplimiento del objetivo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y el contrato de programa de emisiones.*

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



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

El Emisor se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos y cada uno de los tenedores de los valores objeto del presente Programa de Emisiones de valores, sin discriminación o preferencia. En adición, el Emisor posee una estructura de gobierno corporativo que se enmarca en lo establecido en el artículo 214 de la Ley del Mercado de Valores 249-17 y en el Reglamento de Gobierno Corporativo. Esta estructura se apoya además en órganos internos de decisión colegiada, como lo es el Consejo de Administración. De acuerdo con el artículo 232 de la Ley del Mercado de Valores 249-17, los deberes y obligaciones del Emisor con el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso son los mismos dispuestos por la Ley de Sociedades entre un Emisor y un Representante de la Masa de Obligacionistas, y en adición está sujeto a los deberes y obligaciones siguientes:

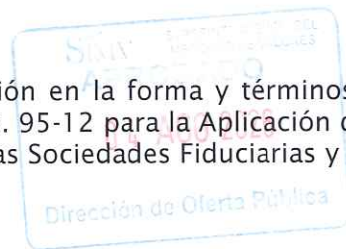
- a) Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;
- b) Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión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

De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del fiduciario es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores copia de los referidos contratos o poderes. Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo 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 Superintendencia del Mercado de Valores en la oportunidad que esta lo requiera.

La facultad del Fiduciario de poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el artículo 31 de la Norma R-CNV-2013-26, en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso de oferta pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se

atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario siempre que se haya contemplado dentro de los gastos imputables al fideicomiso.

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



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

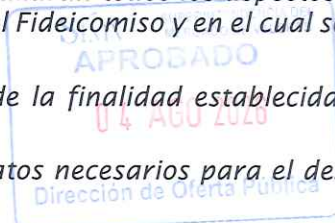
Artículo 37. Normas generales de conducta. *En la conducción de los Fideicomisos de Oferta Pública, los Fiduciarios, sus accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente estén relacionados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

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

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

- a) Realizar la emisión de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso. El fiduciario actúa en representación y por cuenta del fideicomiso de oferta pública y no responde con su propio patrimonio por las obligaciones asumidas por el fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Ley 189-11.
- b) Elaborar el contrato de emisión de valores de fideicomiso en el cual se detallarán todos los aspectos relativos a la emisión. El contrato de emisión formará parte integral del acto constitutivo del Fideicomiso y en el cual se designará al representante de valores de fideicomiso.
- c) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el acto constitutivo del fideicomiso.
- d) Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del fideicomiso y la adecuada administración del mismo.
- e) Ejercer en favor del fideicomiso los derechos establecidos en los contratos que suscriba tales como: administración de activos, colocación de los valores, estructuración de valores de fideicomiso, calificación de riesgo, custodia, representación de tenedores de valores y otros mediante los cuales se otorgan servicios a favor del desarrollo del fideicomiso.
- f) Administrar el fideicomiso conforme a lo estipulado en el acto constitutivo, en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso y el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios.
- g) Mantener los bienes y derechos que conforman los activos del fideicomiso debidamente custodiado y separado de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración.
- h) Ejecutar diligentemente las garantías a favor de los fideicomisos bajo su administración.
- i) Poner en conocimiento del representante de tenedores de valores de fideicomiso y a la Superintendencia los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del fideicomiso.
- j) Suministrar la información y documentos pertinentes que le solicite la Superintendencia, el representante de tenedores de valores, el auditor externo y la calificadora de riesgo respecto al fideicomiso que administre.
- k) Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del fideicomiso para la protección y defensa del patrimonio del fideicomiso.
- l) Procurar el mayor beneficio posible de los bienes fideicomitados actuando como un buen padre de familia debiendo realizar las inversiones de excedentes temporales en sujeción a lo establecido en el acto constitutivo.
- m) Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de los fideicomisos bajo su administración y rendir cuentas de su gestión al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la Superintendencia, a los inversionistas y al representante de tenedores de valores con la periodicidad establecida en el acto constitutivo, conforme a lo previsto en los artículos 62 (Contabilidad y registros) y 49 (Información Financiera del fiduciario y de los fideicomisos de oferta pública que administran.) de la presente Norma.
- n) Pagar a los tenedores de valores de fideicomiso los derechos incorporados en los valores de fideicomiso colocados.
- o) Entregar cualquier remanente que exista en el fideicomiso a su terminación a quien corresponda según lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto.
- p) Pagar de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto, las obligaciones de pago a cargo del fideicomiso.
- q) Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso y cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea le asigne.
- r) Acatar la remoción de su cargo cuando la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo determine de acuerdo a la normativa vigente, el contrato de emisión y el prospecto.
- s) Poner a disposición de las personas interesadas el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso aprobado por la Superintendencia antes del período de colocación, debiendo tener ejemplares en su domicilio, sus sucursales y en la página Web de la sociedad. Igualmente se tendrán ejemplares del prospecto en la Superintendencia, en la Bolsa donde se negocien los valores y en los intermediarios de valores que tengan a su cargo la intermediación de dichos valores, así como también, entregar a los inversionistas de los valores de fideicomiso que lo soliciten una copia del prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso.



t) Las demás establecidas en el contrato de emisión, el prospecto y aquellas que determine la Superintendencia mediante Norma de carácter general.

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

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

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

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

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

Para el caso de demandas, procedimientos o litigios relacionados con la Emisión, los Tenedores de Valores de Fideicomiso estarán sometidos exclusivamente a lo dispuesto por leyes dominicanas, incluyendo la Ley Mercado de Valores, así como el Reglamento de Mercado de Valores, y por las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por el Consejo Nacional de Valores y la SIMV; así como las leyes especiales que tienen aplicación dentro del mercado de valores; y las disposiciones del derecho común de la República Dominicana.

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

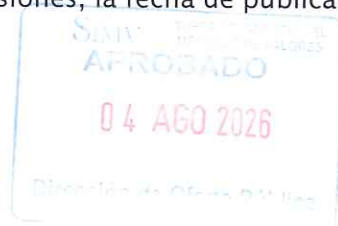
5.17 Aviso de Colocación Primaria

La publicación del Aviso de Colocación se hará como mínimo en un (1) periódico de circulación nacional a más tardar el día anterior a la fecha de inicio del período de colocación. En dichos avisos se definirán las condiciones en que serán ofrecidos los valores, incluyendo la fecha de inicio y finalización del período de colocación, descripción de los valores ofrecidos y forma de suscripción.

Para la primera emisión objeto del presente programa de emisiones, la fecha de publicación del aviso de colocación primaria es el cinco (05) de agosto de 2026.

Para la segunda emisión objeto del presente programa de emisiones, la fecha de publicación del aviso de colocación primaria es el cinco (05) de agosto de 2026.

VI EL FIDEICOMITENTE



6.1. Identificación del Fideicomitente.

BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION es una sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, con domicilio autorizado en la República Dominicana mediante Decreto No. 293-97, de fecha 25 de junio de 1997, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (R.N.C.) con el No. 1-01-73464-7, con su domicilio y asiento social ubicado en la calle Freddy Prestol Castillo casi esquina Andrés Julio Aybar, Edificio Acrópolis Corporate Center, 2do Nivel, del Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana,, debidamente representada, por Director, el señor Javier Casasnovas Ortiz, costarricense, soltero, titular del pasaporte de la República de Costa Rica No. G273047, domiciliado y residente en la República de Costa Rica y su apoderada especial la señora Patricia Ramela, uruguaya, mayor de edad, casada, portadora del pasaporte No. D046739, domiciliada en la casi esquina Andrés Julio Aybar, Edificio Acrópolis Corporate Center, 2do Nivel, del Ensanche Piantini en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, según se desprende de del acta de asamblea general extraordinaria de fecha 05 de agosto de 2022 donde se otorga poder de representación por la sociedad que lo autoriza a la firma del Acto Constitutivo de Fideicomiso, como Fideicomitente.

La sociedad tiene como objeto principal promover, Establecer o Desarrollar Empresas o negocios.

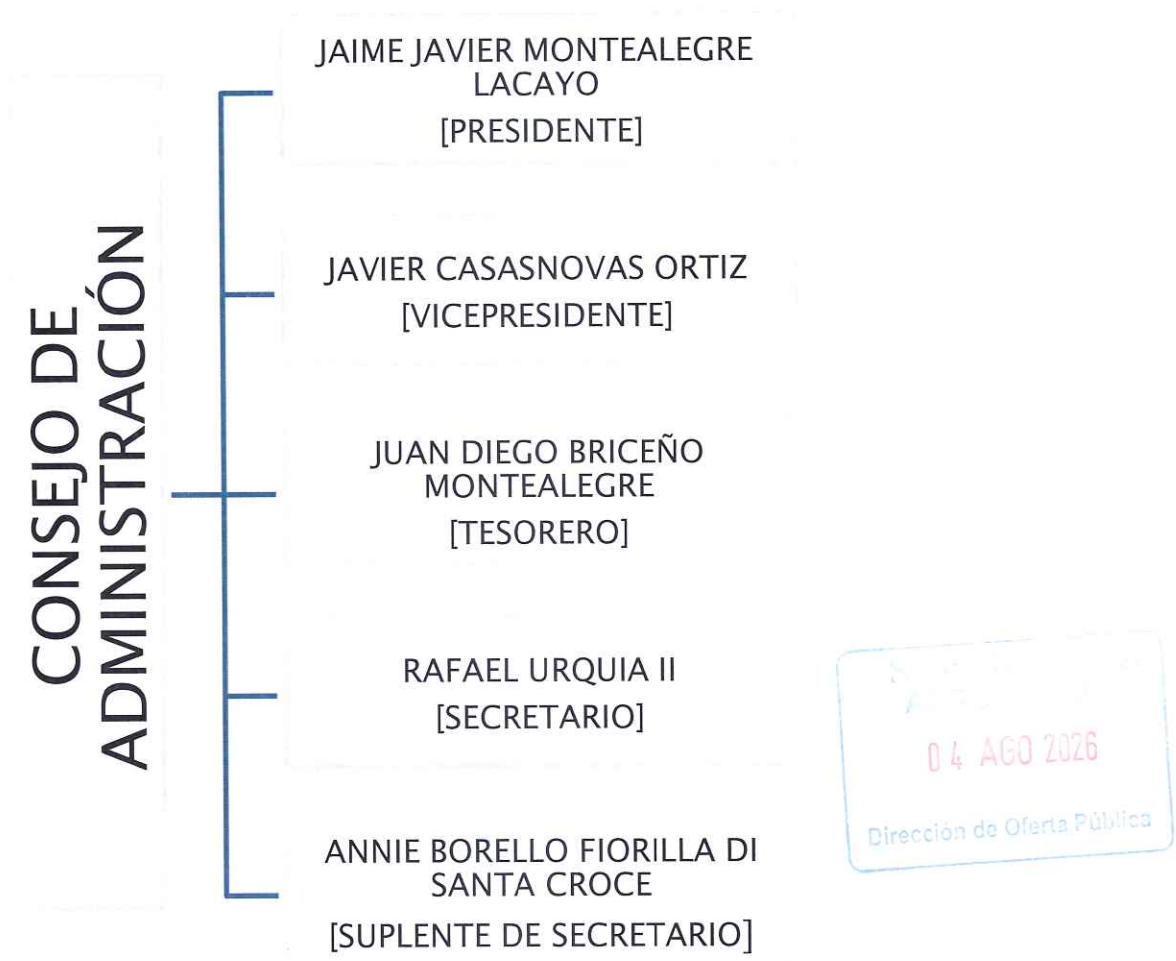
La empresa tiene constituida desde el diecinueve (19) de febrero del 1997 y, a la fecha, mantiene una vigencia de veintinueve (29) años.

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

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Valor Unitario DOP\$	Valor total de las acciones en DOP\$
RENAISSANCE DEVELOPMENT CORPORATION, Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Islas Vírgenes Británicas, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-85716-1 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 14047SD.	100 %	300	4,015,940.33	1,204,782,099
Totales de acciones, valor unitario y valor total de las acciones DOP\$.	100 %	300	4,015,940.33	1,204,782,099



BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION es manejada por un consejo de administración integrado por cinco (05) miembros como sigue:



Sin embargo, algunas de las atribuciones de los miembros del Consejo han sido delegadas por poderes contenidos en asambleas o poderes generales en una estructura administrativa dentro de la cual figura como Gerente Administrativa General la señora Patricia Ramela Olivera.

ATRIBUCIONES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO

Atribuciones del Presidente. El Presidente será siempre el principal funcionario u oficial de la Sociedad, y tendrá de manera principal las siguientes atribuciones:

- a) Presidir las reuniones del Consejo de Administración, si las hubiere;
- b) Dirigir de acuerdo con las leyes vigentes, con el Pacto Social y los acuerdos resoluciones de las Asambleas Generales de Accionistas la organización y buena marcha de los negocios de la Sociedad y llevar su representación oficial;
- c) Velar por la presentación del informe o memoria anual que debe ser presentado a la Asamblea General Ordinaria Anual por el Consejo de Administración, si lo hubiere, sobre la situación de la Sociedad, así como presentar los informes parciales que fueren procedentes;
- d) Firmar, si lo hubiere, las Actas de Asamblea de la Sociedad, las certificaciones y cualquier otro documento que la administración o los negocios de la Sociedad requieran;
- e) Administrar los negocios de la Sociedad y velar por la conservación, fructificación y custodia de sus fondos y bienes;

- f) Certificar los balances, inventarios y estados de cuenta de la Sociedad;
- g) Convocar la Asamblea General de Accionistas siempre que lo creyere oportuno, o cuando lo soliciten accionistas;
- h) Someter a la consideración del Consejo de Administración, si lo hubiere, aquellos asuntos que a su juicio deban conocer esos órganos o cuyo estudio, consideración y decisión convenga en beneficio de la Sociedad;
- i) Hacer las observaciones que considere de lugar al Consejo de Administración, si lo hubiere, en la próxima reunión, cuando al momento de ejecutar operaciones y negocios acordados por dicho órgano advierta aplazando dicha ejecución, que no se ajustan a la ley o al Pacto Social o que resulten inconvenientes a los intereses de la Sociedad;
- j) Ejercer la plena representación de la Sociedad frente a cualquier tercero.

Atribuciones del Vicepresidente. El Vicepresidente es el funcionario que le sigue en jerarquía al Presidente. Sustituirá a éste en todos los casos y atribuciones en que dicho funcionario no pudiere actuar o se encontrare ausente o imposibilitado por cualquier causa, y tendrá las demás atribuciones que le confieren o deleguen el Consejo de Administración o el Presidente de la Sociedad.

Atribuciones del Secretario. Las atribuciones del Secretario, son las siguientes:

- a) Redactar y conservar en buen orden en los libros de actas de la Sociedad, los acuerdos de las Asambleas Generales y del Consejo de Administración y certificarlas, así como expedir copias de esas actas cuando le fuere ordenado por el Presidente o quien haga sus veces;
- b) Llevar en debido orden el registro de acciones y anotar en el registro correspondiente las transferencias de las mismas;
- c) Firmar con el Presidente de la Sociedad los Certificados de Acciones de la Sociedad, y cualquier otra certificación;
- d) Formular las nóminas de los accionistas concurrentes a la Asamblea General de acuerdo con la Ley, certificarlas y guardarlas en los archivos de la Sociedad;
- e) Preparar, remitir y publicar las convocatorias y recabar las firmas del Presidente del Consejo de Administración o de quien ordene estas últimas;
- f) Organizar y preparar las Asambleas Generales y las reuniones del Consejo de Administración;
- g) Encargarse de los archivos y la custodia del sello de la Sociedad;
- h) Ejecutar los acuerdos y desempeñar las demás funciones que la Asamblea General, el Consejo de Administración o el Presidente pusieren a su cargo.

Atribuciones del Tesorero. El Tesorero, tendrá las atribuciones que le asigne el Consejo de Administración y/o el Presidente de la Sociedad, los retiros de fondos o valores, las ordenes de cargo de banqueros, deudores y depositarlos; lo mismo que los libramientos, endosos, aceptaciones de efectos de comercio.

6.2 Calificación de riesgo del Fideicomitente:

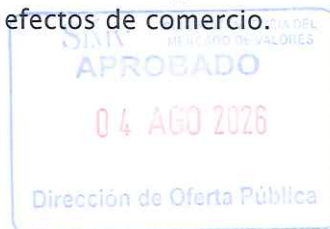
El fideicomitente no cuenta con calificación de riesgo.

6.3 Razones para constituir el Fideicomiso.

Para el Fideicomitente es importante constituir el Fideicomiso para emitir VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA con cargo al patrimonio fideicomitado, lo cual constituirá una fuente de recursos que permitirá realizar proyectos de desarrollo inmobiliarios, inversiones en otras líneas de negocios del fideicomitente y el repago de la deuda con una entidad relacionada. El Fideicomitente tiene el objetivo lograr trascender en el tiempo mediante la presencia en el mercado de valores de la República Dominicana a través este instrumento y otros instrumentos como este.

6.4 Reglas de distribución de los Fondos obtenidos por la colocación

La Fiduciaria deberá distribuir a favor del Fideicomitente, en calidad de Beneficiario de los fondos, la suma producto de la colocación una vez se haya procedido a descontar de dicha suma los honorarios correspondientes al Agente Colocador y la reserva de la cuota de interés en cada una de las emisiones del total del Programa de Emisiones para constituir el Fondo de Liquidez.



6.5 Procesos Legales Importantes

Según el departamento legal de Brownsville Business Corporation, existen los siguientes procesos legales, a la fecha de la elaboración del presente prospecto. A saber:

1. RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA No. 038-2014-00970. BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION vs. RUIZ CENTRO STEREO.

NO. DE EXPEDIENTE: 026-03-2016-542.

TRIBUNAL: SEGUNDA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DE LA CORTE DE APELACIÓN DEL DISTRITO NACIONAL.

DEMANDANTE: BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION

DEMANDADO: RUIZ CENTRO STEREO

TIPO DE DEMANDA: COBRO DE PESOS Y VALIDACIÓN DE EMBARGO CONSERVATORIO.

MONTO RECLAMADO: USD41,324.78, equivalentes a RD\$1,813,331.35.

DESCRIPCIÓN:

Demanda en Pago de Dineros y en Validación de Embargo Conservatorio lanzada por Brownsville Business Corporation contra Ruiz Centro Stereo, mediante el acto instrumentado con el número 214/2012 y en fecha 04 de Junio del 2012 por Jean Pierre Ceara Batlle como Alguacil de Estrados de la Sexta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, la cual fue decidida mediante la Sentencia No.038-2014-00970 dictada en fecha 28 de Agosto del 2014 por LA QUINTA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL. Posteriormente Ruiz Centro Stereo recurrió en apelación dicha sentencia mediante el Acto No. 560/16 notificado en fecha 29 de abril del 2016.

ESTATUS: La sentencia fue notificada. La parte contraria no ha recurrido en casación.

POSIBILIDADES DE GANANCIA DE CAUSA: La sentencia dictada con motivo de dicho Recurso de Apelación redujo el crédito a USD25,881.74. En caso de que sea recurrida en casación haremos todo lo posible para que el resultado sea favorable.

2. DEMANDA EN PAGO DE DINEROS. BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION vs. GD SANTANA & ASOCIADOS.

NO. DE EXPEDIENTE 038-2012-00035

TRIBUNAL: QUINTA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL.

DEMANDANTE: BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION

DEMANDADO: GD SANTANA & ASOCIADOS

TIPO DE DEMANDA: DEMANDA EN COBRO DE PESOS

MONTO RECLAMADO: USD5,336.00, equivalentes a RD\$234,143.68.

DESCRIPCIÓN:

Demanda Original en Pago de Dineros lanzada por Brownsville Business Corporation contra GD Santana & Asociados.

ESTATUS: Fue acogida la DEMANDA EN PAGO DE DINEROS lanzada por BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION en contra de GD SANTANA & ASOCIADOS mediante la Sentencia No. 757/13 dictada en fecha 11 de Septiembre del 2013 por la QUINTA SALA DE LA CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL. GD SANTANA & ASOCIADOS no ha recurrido en apelación.

POSIBILIDAD DE GANANCIA DE CAUSA: Fue fallada a favor.



3. RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR A. T. R. CORRECCIONES ENERGÉTICAS, S. A. (ECORENSA), ANTONIO TORAL RODRÍGUEZ y JUAN TOMAS GARCÍA DÍAZ CONTRA LA SENTENCIA NO. 036-2020-SSSEN-00467 DICTADA EN FECHA 03 DE JULIO DEL 2020 POR LA PRIMERA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL.

NO. DE EXPEDIENTE: 026-02-2020-ECIV-00336

TRIBUNAL: TERCERA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DE LA CORTE DE APELACIÓN DEL DISTRITO NACIONAL.

DEMANDANTES: ANTONIO TORAL RODRÍGUEZ, JUAN TOMÁS GARCÍA DÍAZ, JAIME ALBERTO GARCÍA DÍAZ Y RICHARD A. GÓMEZ GERVACIO

DEMANDADO: BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION

TIPO DE DEMANDA: Demanda en Cobro de Honorarios, Ejecución del mismo, Solicitud de Rescisión de dicho Contrato, Solicitud de Levantamiento e Inoponibilidad del Velo Corporativo, Reclamación e indemnización Suplementaria y Reclamación de Daños y Perjuicios.

DESCRIPCIÓN:

Origen de la Contingencia: Demanda en Cobro de Honorarios, Ejecución del mismo, Solicitud de Rescisión de dicho Contrato, Solicitud de Levantamiento e Inoponibilidad del Velo Corporativo, Reclamación e indemnización Suplementaria y Reclamación de Daños y Perjuicios lanzada por Antonio Toral Rodríguez, Juan Tomás García Díaz, Jaime Alberto García Díaz y Richard A. Gómez Gervacio en contra de Brownsville Business Corporation y compartes, mediante el acto de emplazamiento instrumentado con el número 811-2018 de fecha 08 de Agosto del 2018 por LUIS TORIBIO FERNANDEZ como Alguacil de Estrados de la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo.

MONTO RECLAMADO:

RD\$45,433,428.16 más el 1.73% mensual de dicha cantidad contado a partir del 08 de agosto del 2018, RD\$50,000,000.00.

ESTATUS: El 12 de Febrero del 2024 se presentaron conclusiones al fondo. El expediente se encuentra pendiente de fallo.

POSIBILIDAD DE GANANCIA DE CAUSA: No podemos asegurar el resultado de la decisión judicial, sin embargo, haremos todo lo posible para que el resultado sea favorable.

4. RECURSO DE APELACIÓN CONTRA ORDENANZA No. 0742/15 DICTADA EN FECHA 01 DE JUNIO DEL 2015 POR LA PRESIDENCIA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL EDUARDO GUERRA YAGO vs. BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION.

NO. DE EXPEDIENTE: 1303-15-00519.

TRIBUNAL: TERCERA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DE LA CORTE DE APELACIÓN DEL DISTRITO NACIONAL.

DEMANDANTE: EDUARDO GUERRA YAGO

DEMANDADO: BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION

TIPO DE DEMANDA: DEMANDA EN REFERIMIENTO EN LEVANTAMIENTO DE EMBARGOS RETENTIVOS

DESCRIPCIÓN:

DEMANDA EN REFERIMIENTO EN LEVANTAMIENTO DE EMBARGOS RETENTIVOS lanzada por EDUARDO GUERRA YAGO en contra de BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION, mediante el acto de citación instrumentado con número 371-2015 de fecha 16 de Abril del 2015 por DANTE E. ALCANTARA REYES como Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Distrito Nacional.

MONTO RECLAMADO: RD\$10,000.00 de astreinte por cada día de retraso en el cumplimiento de la ordenanza.

ESTATUS: En fecha 01 de Junio del 2015 LA PRESIDENCIA DE LA CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL dictó la Ordenanza No. 0742/10 mediante la cual rechazó la referida DEMANDA EN REFERIMIENTO lanzada por EDUARDO GUERRA YAGO.

Posteriormente, y mediante el acto de emplazamiento instrumentado con el número 807-2015 de fecha 16 de Julio del 2015, EDUARDO GUERRA YAGO interpuso un RECURSO DE APELACIÓN contra la mencionada Ordenanza No. 0742/10 del 01 de Junio del 2015, el cual se encuentra pendiente de fallo.

POSIBILIDAD DE GANANCIA DE CAUSA: No podemos asegurar el resultado de la decisión judicial, sin embargo, hicimos todo lo posible para que el resultado sea favorable.

5. PROCEDIMIENTO DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE PAN AM AIRWAYS, S. A.

NO. DE EXPEDIENTE: 974-2018-EREE-00005.

TRIBUNAL: PRIMERA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL.

DEMANDANTE: BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION

DEMANDADO: PAN AM AIRWAYS, S. A

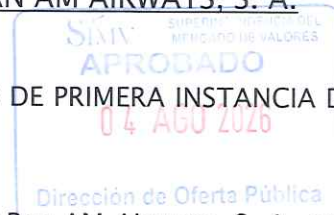
TIPO DE DEMANDA: Solicitud de Reestructuración y Liquidación realizada por Pan AM Airways, S. A. en fecha 06 de febrero del 2018.

DESCRIPCIÓN: Solicitud de Reestructuración y Liquidación realizada por Pan AM Airways, S. A. en fecha 06 de febrero del 2018.

MONTO RECLAMADO: USD528,789.69.

ESTATUS: En fecha 17 de noviembre del 2022 fue celebrada una reunión virtual con el JUEZ apoderado del expediente, el Liquidador y varios acreedores, donde se decidió vender anticipadamente los aviones ya que están deteriorados y con el paso del tiempo continúan deteriorándose y así se evitan más pérdidas económicas.

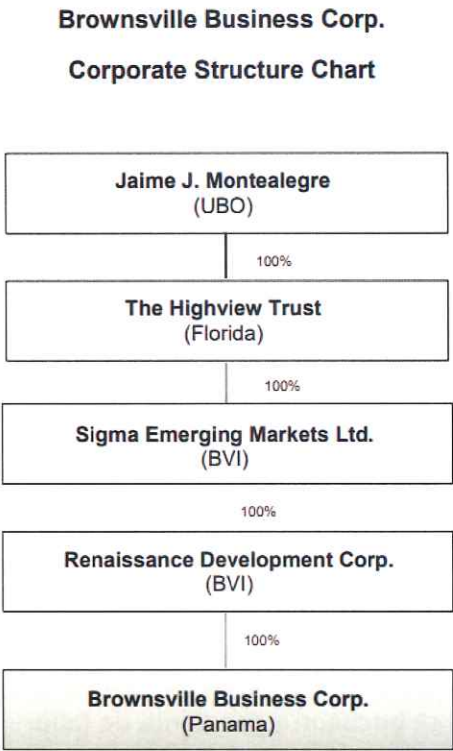
POSIBILIDAD DE GANANCIA DE CAUSA: No podemos asegurar el resultado de la decisión judicial, sin embargo, estamos haciendo todo lo posible para que el resultado sea favorable.



Ninguno de los procesos previamente mencionados constituye peligro para la continuidad de las operaciones de Brownsville Business Corporation. El Patrimonio del Fideicomiso y sus activos son totalmente independientes de la operación de Brownsville Business Corporation, por lo tanto, el pago de intereses y amortización de principal producto de las Emisiones no se verían afectados ante un resultado adverso de dichos procesos. El fallo de cada proceso se va a notificar como hechos relevantes a la Superintendencia del Mercado de Valores para conocimiento de los Tenedores de Valores.

6.6. Esquema de Vinculación

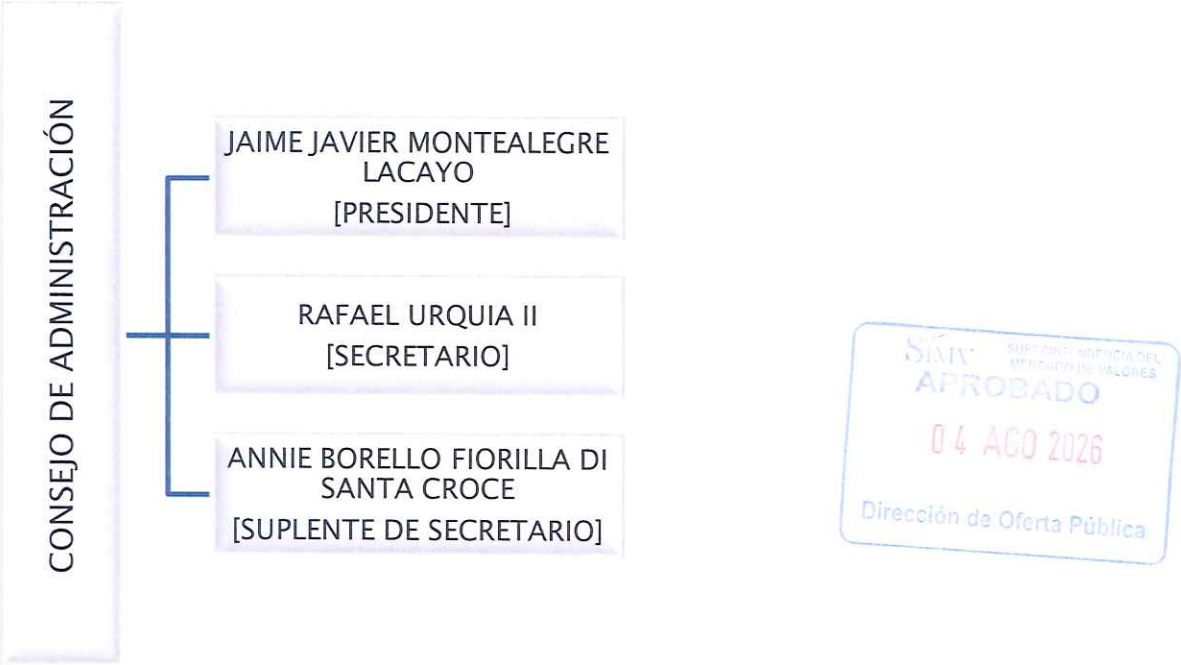
A continuación, se presenta el esquema de las entidades vinculadas al Fideicomitente con sus respectivos porcentajes, así como la estructura de cada empresa hasta el beneficiario final.



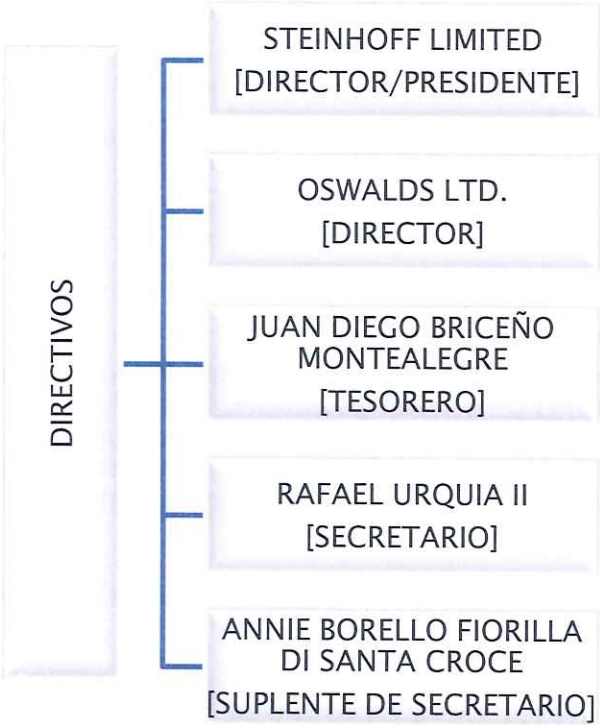
DESCRIPCIÓN:

Renaissance Development Corporation (en lo adelante Renaissance), es una sociedad comercial de las Islas Vírgenes Británicas registrada en la República Dominicana, cuyo objeto social es el negocio de la inversión, compra, tenencia, posesión y adquisición en cualquier modalidad, de bienes raíces, urbanizaciones. La Sociedad Comercial SIGMA EMERGING MARKETS LTD, es la única accionista Renaissance.

Renaissance es manejada por un consejo de administración integrado por tres (03) miembros, los cuales tienen las mismas responsabilidades y atribuciones para las posiciones ya indicadas en Brownsville Business, como sigue:



Sigma Emerging Market LTD, (en lo adelante Sigma), es una sociedad comercial registrada en las Islas Vírgenes Británicas e incorporada el 23 de abril del 2021, bajo el número de registro 84130, cuyo objeto social son las inversiones en general. El titular de Sigma es The Highview Trust y sus directores son:



The Highview Trust, es un fideicomiso de Florida, cuyo UBO [Ultimate Beneficiary Owner], beneficiario final es el señor Jaime Javier Montealegre Lacayo.

JAIME JAVIER
MONTEALEGRE LACAYO



THE HIGHVIEW TRUST



SIGMA EMERGING
MARKETS LTD



RENAISSANCE
DEVELOPMENT CORP



BROWNSVILLE BUSINESS
CORP



6.7 Detalle de la Deuda

A la fecha de elaboración del presente prospecto el fideicomitente no posee deudas con instituciones financieras pendientes a la fecha.

VII DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

7.1. Activos del Fideicomiso

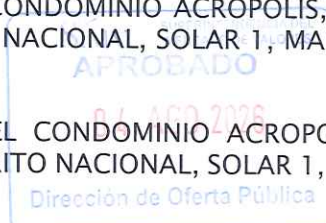
En este acápite se encuentran informaciones relevantes a manera de resumen sobre los activos que se van a transferir al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU.

Los Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso tienen las siguientes características: Están localizados dentro del territorio de la República Dominicana. Son inmuebles destinados a la operación comercial, al arrendamiento, el uso y disfrute oneroso y/o la percepción de frutos por usufructo o cualquier acto jurídico análogo a los anteriores, mediante el cual el Fideicomiso perciba ingresos por esos conceptos.

El Fideicomitente aporta al “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU” los siguientes inmuebles para conformar los Activos Inmobiliarios:

1. LOCAL COMERCIAL PB-2, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115022, CON UNA SUPERFICIE DE 432.32MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
2. LOCAL COMERCIAL PB-3A, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115023, CON UNA SUPERFICIE DE 169.68MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

3. LOCAL COMERCIAL PB-3B, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115024, CON UNA SUPERFICIE DE 152.48MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
4. LOCAL COMERCIAL PB-4, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115025, CON UNA SUPERFICIE DE 107.79MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
5. LOCAL COMERCIAL PB-5, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115026, CON UNA SUPERFICIE DE 177.41MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
6. LOCAL COMERCIAL PB-6, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115027, CON UNA SUPERFICIE DE 120.85MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
7. LOCAL COMERCIAL PB-7, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115028, CON UNA SUPERFICIE DE 23.31MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
8. LOCAL COMERCIAL PB-8, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115029, CON UNA SUPERFICIE DE 44.02MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
9. LOCAL COMERCIAL PB-9, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115030, CON UNA SUPERFICIE DE 46.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
10. LOCAL COMERCIAL PB-10, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115031, CON UNA SUPERFICIE DE 20.13MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
11. LOCAL COMERCIAL PB-11, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115032, CON UNA SUPERFICIE DE 128.31MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
12. LOCAL COMERCIAL PB-12, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115033, CON UNA SUPERFICIE DE 605.98MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
13. LOCAL COMERCIAL PB-13, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115034, CON UNA SUPERFICIE DE 376.65MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
14. APARTAMENTO C.1. PLANTA BAJA, LOCAL PB-14, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315247, CON UNA SUPERFICIE DE 97.74MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
15. LOCAL COMERCIAL PB-17, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115038, CON UNA SUPERFICIE DE 61.10MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
16. LOCAL PB-18, PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115039, CON UNA SUPERFICIE DE 43.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
17. LOCAL COMERCIAL PB-21, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115041, CON UNA SUPERFICIE DE 27.66MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
18. LOCAL COMERCIAL PB-23, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115042, CON UNA SUPERFICIE DE 88.88MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

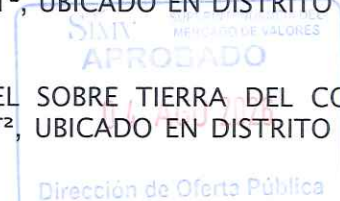


DC 01

19. LOCAL COMERCIAL PB-24, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115043, CON UNA SUPERFICIE DE 199.86MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
20. LOCAL COMERCIAL PB-27, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115046, CON UNA SUPERFICIE DE 13.00MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01
21. APARTAMENTO C.2 PLANTA 1, LOCAL P1-AA, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315239, CON UNA SUPERFICIE DE 69.98MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
22. LOCAL COMERCIAL P1-B C.2. PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115049, CON UNA SUPERFICIE DE 56.86MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
23. LOCAL COMERCIAL P1-BB C.2. PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115050, CON UNA SUPERFICIE DE 562.16MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
24. LOCAL COMERCIAL P1-CC, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115051, CON UNA SUPERFICIE DE 228.06MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
25. LOCAL COMERCIAL P1-D, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115052, CON UNA SUPERFICIE DE 240.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
26. LOCAL COMERCIAL P1-DD, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115053, CON UNA SUPERFICIE DE 183.05MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
27. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1, LOCAL P1-H, MATRICULA NO.0100315249, CON UNA SUPERFICIE DE 127.14MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
28. LOCAL COMERCIAL P1-I, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115056, CON UNA SUPERFICIE DE 82.61MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
29. LOCAL COMERCIAL P1-L, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115057, CON UNA SUPERFICIE DE 586.96MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
30. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1 LOCAL P1-M DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315240, CON UNA SUPERFICIE DE 284.26MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
31. LOCAL COMERCIAL P1-N, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115059, CON UNA SUPERFICIE DE 185.41MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
32. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1 LOCAL P1-O DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315242, CON UNA SUPERFICIE DE 94.75MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
33. LOCAL COMERCIAL P1-P, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115061, CON UNA SUPERFICIE DE 124.18MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
34. LOCAL COMERCIAL P1-QR, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115062, CON UNA SUPERFICIE DE 305.52MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

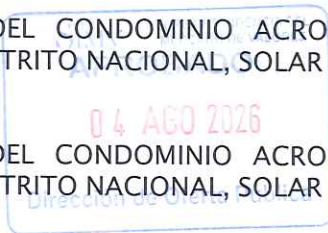
04 AGO 2026

35. LOCAL COMERCIAL P1-U, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115065, CON UNA SUPERFICIE DE 166.70MT², UBICADO EN EL DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
36. LOCAL COMERCIAL P1-V, C.2, PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115066 CON UNA SUPERFICIE DE 133.52MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
37. LOCAL COMERCIAL P1-W, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115067, CON UNA SUPERFICIE DE 334.99MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
38. LOCAL COMERCIAL P1-Y, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115068, CON UNA SUPERFICIE DE 81.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
39. APARTAMENTO C.3., PLANTA 2 LOCAL P2-B DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315243, CON UNA SUPERFICIE DE 45.65MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
40. LOCAL COMERCIAL P2-BB, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115073, CON UNA SUPERFICIE DE 448.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
41. LOCAL COMERCIAL P2-D, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100078254, CON UNA SUPERFICIE DE 233.84MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
42. LOCAL COMERCIAL P2-E, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115075, CON UNA SUPERFICIE DE 143.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
43. LOCAL COMERCIAL P2-F, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115076, CON UNA SUPERFICIE DE 186.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
44. LOCAL COMERCIAL P2-H, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115078, CON UNA SUPERFICIE DE 154.14MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
45. APARTAMENTO C.3, PLANTA 2, LOCAL P2-I, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315238, CON UNA SUPERFICIE DE 178.10MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
46. LOCAL COMERCIAL P2-K, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115083, CON UNA SUPERFICIE DE 184.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
47. LOCAL COMERCIAL P2-L, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115084, CON UNA SUPERFICIE DE 275.17MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
48. LOCAL COMERCIAL P2-M, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115085, CON UNA SUPERFICIE DE 138.01MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
49. LOCAL COMERCIAL P2-N, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115086, CON UNA SUPERFICIE DE 168.49MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
50. APARTAMENTO C. 3., PLANTA 2, LOCAL P2-O, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315251, CON UNA SUPERFICIE DE 124.69MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.



51. LOCAL COMERCIAL P2-P, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115088, CON UNA SUPERFICIE DE 159.61MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
52. LOCAL COMERCIAL P2-Q, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115089, CON UNA SUPERFICIE DE 151.26MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
53. LOCAL COMERCIAL P2-R, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115090, CON UNA SUPERFICIE DE 99.58MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
54. LOCAL COMERCIAL P2-S, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115091, CON UNA SUPERFICIE DE 80.15MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
55. LOCAL COMERCIAL P2-V1, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115094, CON UNA SUPERFICIE DE 122.30MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
56. LOCAL COMERCIAL P2-W, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115096, CON UNA SUPERFICIE DE 242.18MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
57. LOCAL COMERCIAL P2-YZ, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115098, CON UNA SUPERFICIE DE 119.33MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
58. LOCAL COMERCIAL P2-ZZ, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115099, CON UNA SUPERFICIE DE 83.00MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
59. LOCAL COMERCIAL P3-A1, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115100, CON UNA SUPERFICIE DE 23.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
60. APARTAMENTO C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-A2, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315245, CON UNA SUPERFICIE DE 56.34MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
61. LOCAL COMERCIAL P3-C, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115103, CON UNA SUPERFICIE DE 210.79MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
62. APARTAMENTO, C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-EFGHI, NO.0100315250, CON UNA SUPERFICIE DE 888.03MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
63. LOCAL C.4, P3-P, PLANTA 3 PISO 3 CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACRÓPOLIS, MATRÍCULA NO. 0100115110, CON UNA SUPERFICIE DE 93.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
64. LOCAL COMERCIAL P3-N, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115108, CON UNA SUPERFICIE DE 96.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
65. LOCAL COMERCIAL P3-M, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115107, CON UNA SUPERFICIE DE 65.19MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
66. APARTAMENTO, C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-Q, NO.0100315248, CON UNA SUPERFICIE DE 44.24MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

67. LOCAL COMERCIAL P3-S, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115113, CON UNA SUPERFICIE DE 105.37MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
68. LOCAL COMERCIAL P3-T, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115114, CON UNA SUPERFICIE DE 70.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
69. LOCAL COMERCIAL P3-V, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115116, CON UNA SUPERFICIE DE 2,165.06MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
70. LOCAL COMERCIAL P3-ZZ, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115117, CON UNA SUPERFICIE DE 13.17MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
71. LOCAL COMERCIAL P4, C.5., PLANTA 4 O PISO 4, (QUINTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115118, CON UNA SUPERFICIE DE 743.75MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
72. LOCAL P5 D1 PISO 5, (SEXTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115119, CON UNA SUPERFICIE DE 1,511.05MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
73. LOCAL COMERCIAL P7-A, D.3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115121, CON UNA SUPERFICIE DE 280.16 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
74. LOCAL COMERCIAL P7-B, D.3, PISO 7 (OCTAVO NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115122, CON UNA SUPERFICIE DE 209.94 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
75. LOCAL COMERCIAL P7-C, D.3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115123, CON UNA SUPERFICIE DE 188.48 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
76. LOCAL P7-D, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115124, CON UNA SUPERFICIE DE 188.50MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
77. LOCAL P7-E, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115125, CON UNA SUPERFICIE DE 188.51MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
78. LOCAL P7-F, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115126, CON UNA SUPERFICIE DE 242.58MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
79. LOCAL P7-G, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115127, CON UNA SUPERFICIE DE 284.74MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
80. LOCAL COMERCIAL P10, D6, PISO 10 (DECIMO PRIMERO A NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115129, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
81. APARTAMENTO D-7, PISO 11, (DECIMO SEGUNDO NIVEL DE TIERRA), LOCAL P11 DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100371820 CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
82. LOCAL COMERCIAL P12 D.8, PISO 12 (DECIMO TERCERO A NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS,



MATRICULA NO. 0100115131 CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

83. LOCAL P13, D9, PISO 13 (DECIMO CUARTO A NIVEL DE TIERRA), DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115132, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

84. LOCAL COMERCIAL P16, D.12, PISO 16, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115135, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

Los inmuebles listados en el presente recuadro fueron tasados en un total de noventa y dos millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos ochenta y cinco dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD\$92,482,785) según el informe realizado por Tasaciones Exactas S.R.L de fecha 06 de abril de 2026.

Historia

Acrópolis Center (Actualmente Acrópolis Business Mall y Citi Tower), inició cuando en la ciudad de Santo Domingo todavía no presentaba grandes desarrollos de centros de uso mixto que combinaran estructuras comerciales con estructuras corporativas. Debido a las oportunidades de desarrollo que existían, Brownsville Business Corporation (BBC), grupo centroamericano de origen nicaragüense, se aventuró a desarrollar el primer centro mixto de República Dominicana.

El reconocido banco Citibank expresó interés en contar con una sede principal (Headquarter) para el Caribe en República Dominicana y vio en Acrópolis la oportunidad de ejecutar dicho proyecto, ubicando aquí la Torre Corporativa que llevaría su nombre "Citi Tower". Durante una visita realizada por los ejecutivos de BBC a las oficinas centrales de Citibank en la ciudad de Nueva York, se les comunicaron las especificaciones requeridas las cuales detallaban los más estrictos lineamientos de calidad necesarios para construir una torre que cumpliera con los estándares internacionales de construcción y seguridad referidos por el banco. Esto incluía estructuras antisísmicas, reforzadas, dobles losas, elevadores de alta velocidad, seguridad, elegancia, dos escaleras de emergencia y cómodos parqueos, entre otras.

Durante el proceso de desarrollo se evaluaron varias firmas de arquitectos internacionales para diseñar tan importante proyecto, finalmente se adjudicó el contrato a la firma "VAO Architects" con sede en la ciudad de Chicago, Estados Unidos. Tomando inspiración en la historia de República Dominicana, la firma realizó un diseño de la plaza y torre inspirado en la llegada de Cristóbal Colón a la isla de La Hispaniola.

Este diseño único y vanguardista marcó un antes y un después para Santo Domingo. Hoy Acrópolis continúa siendo un icono simbólico del polígono central, representando modernidad, innovación y visión de futuro dentro del mercado inmobiliario dominicano.

El diseño arquitectónico refleja además los valores fundamentales de Brownsville Business Corporation: respeto a la tradición, visión empresarial, innovación, aprendizaje y valentía para desarrollar proyectos transformadores que impacten positivamente el entorno urbano y empresarial del país.

El centro comercial y de oficinas ha sido avalado por la AMM Advance Mall Management, entidad internacional que acredita procedimientos de manejo de plazas comerciales a nivel mundial.

Luego de casi veinticinco años de haber sido desarrollado, el proyecto presenta hoy en día una atractiva diversidad de comercios, restaurantes, entretenimiento y clientes corporativos de primer nivel. La zona de influencia continúa mostrando un acelerado crecimiento inmobiliario, permitiendo a Acrópolis consolidarse como una de las ubicaciones corporativas y comerciales más importantes y estratégicas de Santo Domingo.

Desarrollo y crecimiento

Acrópolis abrió sus puertas en noviembre del año 2001. Rápidamente se distinguió por ser uno de los centros comerciales y corporativos más exclusivos, innovadores y seguros del país.

Asimismo, fue una de las primeras edificaciones de República Dominicana en cumplir estrictamente con normas internacionales y locales de construcción, resistencia sísmica, seguridad, medio ambiente y operación corporativa.

Desde el año 2016 Acrópolis inició un proceso de redefinición y transformación del concepto tradicional de centro comercial. Los cambios internacionales en los hábitos de consumo y trabajo llevaron a evolucionar hacia un concepto

moderno donde convergen entretenimiento, gastronomía, conveniencia, hospitalidad y espacios corporativos de alto nivel.

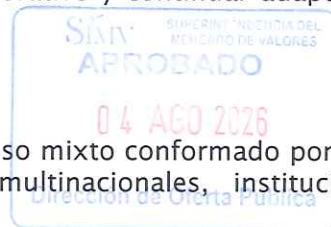
Acrópolis fue pionero en adaptarse a esta nueva tendencia, convirtiéndose en el primer Business Mall de la República Dominicana. Este concepto busca satisfacer las necesidades, hábitos y estilo de vida del ejecutivo moderno, ofreciendo en un mismo lugar espacios corporativos, gastronomía, entretenimiento, servicios y conveniencia.

Acrópolis Business Mall ha logrado consolidar una marca sólida y madura, estructurando un mix comercial y corporativo diferenciador que lo posiciona de manera privilegiada frente a otros jugadores del mercado.

Coincidiendo con la celebración de sus 25 años de trayectoria, Acrópolis inicia una nueva etapa de evolución y modernización enfocada en fortalecer aún más su componente corporativo y continuar adaptándose a las nuevas tendencias internacionales del mercado inmobiliario y empresarial.

Características Generales

Acrópolis Business Mall y Citi Tower es un complejo inmobiliario de uso mixto conformado por un centro comercial y una torre empresarial ocupada por importantes empresas multinacionales, instituciones financieras y representaciones diplomáticas.



Se encuentra ubicado en el polígono central de Santo Domingo, específicamente en el sector Piantini, sobre la avenida Winston Churchill, una de las zonas de mayor densidad poblacional, financiera y comercial de la ciudad.

La torre posee más de 115 metros de altura, convirtiéndose en una de las edificaciones corporativas más emblemáticas del Caribe. El complejo cuenta con aproximadamente 900 espacios de estacionamiento, múltiples niveles comerciales y una torre corporativa de oficinas, diseñadas para que cada empresa aproveche las privilegiadas vistas de la ciudad de manera que hagan del ambiente un lugar de trabajo práctico y armonioso que indudablemente tendrá un impacto positivo en el clima organizacional.

Además, posee 12 elevadores de alta velocidad con capacidad de 12 pasajeros cada uno entre torre, plaza y parqueo, y en adición se dispone de 2 elevadores de carga. Cada uno posee un sistema especial de seguridad que garantiza la seguridad personal de quienes abordan los elevadores en caso de sismo o fallo en el suministro energético.

El complejo dispone de modernos sistemas de climatización, plantas eléctricas de respaldo, sistemas avanzados de CCTV (Circuito Cerrado de Televisión), controles biométricos de acceso, equipos contra incendios y estrictos protocolos de seguridad y operación.

La seguridad de Acrópolis es una de sus principales fortalezas. El edificio cuenta con personal de seguridad altamente entrenado y tecnología avanzada de monitoreo 24/7, permitiendo que importantes empresas internacionales y embajadas hayan establecido sus operaciones dentro de Citi Tower.

Acrópolis ha sido concebido y desarrollado bajo estrictos estándares internacionales de construcción, operación y seguridad, incorporando sistemas antisísmicos, estructuras reforzadas, doble cristal resistente a huracanes y equipos especializados de emergencia y evacuación.

Sus oficinas han sido diseñadas acorde con los más altos estándares de seguridad internacionales, ya que cuentan con equipos contra incendios de última generación que incluye alarmas de emergencia, rociadores, detectores y extractores de humo, mangueras, extintores, sistema de audio, presurización de aire en pisos y un recubrimiento retardante de llama en las escaleras de emergencia que evita la combustión rápida de la estructura en caso de incendio.

De igual manera cuenta con un sistema aires acondicionados dispone de tres (03) modernas unidades generadoras de agua helada marca Carrier, y dos (02) de respaldo marca Trane, los cuales alimentan el sistema de manejadoras de aire de 50 toneladas que operan de manera independiente en cada piso de la Torre, así como las de las áreas comunes.

Todas estas medidas obedecen a los requerimientos generales de las unidades de salud y seguridad ocupacional de empresas multinacionales y firmas extranjeras a nivel mundial, estando certificados por:

- Cuerpo de Bomberos y Ayuntamiento del Distrito Nacional como espacio libre de incendios y accidentes Decreto 590 febrero 2018;

- National Fire Protection Association-N-10;
- ESPACIO CARDIO PROTEGIDO, certificado por American Heart Asociación (AHA) y la Sociedad Dominicana de Cardiología. Contamos con varios Desfibriladores dentro de nuestra edificación y certificados por el Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo y el Ayuntamiento del Distrito Nacional, como ESPACIO LIBRE DE INCENDIOS Y ACCIDENTES.

La seguridad de Acrópolis es insignia. El edificio cuenta con un equipo de seguridad que está conformado por 40 personas entrenadas y capacitadas con los más altos estándares de servicio al cliente, las 24 horas del día los siete (7) días de la semana, lo que lo convierte en un referente de seguridad que permite que empresas e instituciones, así como tres (03) importantes embajadas hayan instalado sus oficinas en la Citi Tower: Japón, Canadá y Reino Unido.

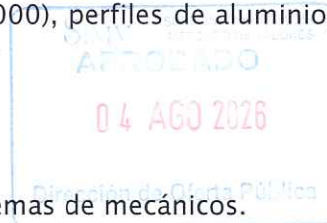
Tiene un sistema de seguridad Biométrico ZK Teco. El mismo consiste en un software de biometría por reconocimiento facial y dactilar, conectado a una base de datos con imagen digital, con la que permite identificar automáticamente a cada uno de los colaboradores que laboran en el Citi Tower y dar seguimiento a la hora de entrada y salida al edificio de cada persona.

Como parte del Plan General de Emergencias, y en cumplimiento de las normativas de seguridad para este tipo de edificaciones, en conjunto con miembros del 911, autoridad metropolitana de transporte (AMET), Policía Nacional y Defensa Civil, Acrópolis realiza semestralmente un simulacro de evacuación de emergencias de todas sus instalaciones. Para ello cuenta con una Brigada de Emergencias conformado por integrantes de los departamentos de seguridad de las diferentes empresas de la torre y centro comercial. Con esto se busca familiarizar a todos los integrantes del complejo en las formas correctas de actuar ante una situación de emergencia.

Acrópolis fue edificada conforme a los más exigentes códigos y estándares de construcción. Esta edificación es de hormigón armado, con vigas y columnas, estructuras metálicas, cubierto en mármol, aislamiento entre pisos con fibras mineral contra incendios, resistencia al fuego por 4 horas (NORMAS NFPA 5000), perfiles de aluminio, doble cristales uno de ellos templados, resistentes en su conjunto a vientos de 300 km/h.

Para su construcción se consideraron las siguientes normativas:

- Building officials and code administrators (Boca) 1996 for the construction.
- International Mechanical code 1997, para los requisitos de ventilación y sistemas de mecánicos.
- International Plumbing code 1997 para los sistemas sanitarios para incendios.
- National Electrical Code 1997, para requisitos eléctricos.
- Americans with Disabilities 97, de manera tal que cualquier persona con discapacidades físicas puede acceder por si solo a todos los espacios del edificio. Dicho factor es un requerimiento crucial para las empresas que mantienen políticas de diversidad laboral.



La edificación posee, sistemas de rociadores en la torre, plaza y sótanos, con una presión de 180 a 200 PSI, los cuales se activan a una temperatura de 80°C. Además de un sistema de boca de incendio (mangueras) en la torre a la salida de cada puerta por piso de la torre en lugares visibles. Las escaleras de emergencia están debidamente presurizadas.

Otras cualidades con las que cuenta el Centro Comercial y de Negocios Acrópolis son:

- Cisterna para las bocas de incendio de 110,000 galones de agua, con un respaldo de la cisterna de uso general;
- Dos bombas eléctricas para agua;
- Dos motobombas para agua;
- Sistema de energía suministrado por EDESUR;
- Tres plantas de emergencia principal de 2MW cada una, las cuales entran en funcionamiento, cuando la energía es suspendida por EDESUR. Dichas plantas tienen suficiente capacidad para suplir toda la energía necesaria de los clientes de la plaza y torre;
- Dos plantas de emergencia adicional de 1,250 kw cada una, las cuales entran en funcionamiento, en caso de que las plantas de emergencia principales no entren a funcionar. Dicha capacidad permite la entrada en servicio de todos los ascensores, iluminación estratégica para evacuación. ciertas áreas críticas comunes de la plaza y torre, escaleras de emergencia, elevadores de sótanos, plaza, torre y cuarto de bombeo de agua potable y sistema de contra incendio.

Para garantizar la máxima reducción del impacto ambiental, Acrópolis se convirtió en la primera torre en República Dominicana en contar con un sistema de captación de gases a través de aspersores. Este sistema permite que gran parte del monóxido de carbono que emanan los generadores eléctricos quede atrapado en moléculas de agua y por peso propio decanten en el subsuelo. De ahí pasan a través de un tratamiento y filtrante que convierten el monóxido

en agua pura. Este sistema reduce las emisiones de monóxido casi un 80%, evitando la expulsión directa a la atmósfera y contribuyendo así a la reducción de la contaminación del entorno.

Los cuatro niveles de sótano cuentan con una ventilación de (117) abanicos eléctricos de tiro forzados, (4) conductos de ventilación, dos para cada entrada de aire fresco y dos para la salida de aire contaminado. Dichas características aseguran que la torre y plaza gocen de los más altos estándares de seguridad.

Los inquilinos de la torre son provistos de diversas amenidades en Acrópolis Business Mall, ya que la plaza cuenta con bancos, cajeros automáticos, cafeterías, restaurantes, farmacia, tiendas de conveniencia y entretenimiento en general que permiten que cada colaborador encuentre en el complejo múltiples soluciones de tipo personal o relacionado con su labor. Así mismo, el rápido acceso a clientes cautivos en el centro comercial del complejo presenta innumerables ventajas para las operaciones de las empresas de Citi Tower.

Perspectiva de crecimiento y expansión

Coincidiendo con la celebración de sus 25 años de trayectoria, Acrópolis Business Mall continúa evolucionando y reafirmando su posición como uno de los desarrollos inmobiliarios de uso mixto más emblemáticos de Santo Domingo y pionero del concepto de Business Mall en la República Dominicana.

Como parte de esta nueva etapa de crecimiento y transformación, Brownsville Business Corporation ha iniciado el proceso de reconversión y modernización del espacio anteriormente ocupado por el cine, desarrollando una nueva propuesta corporativa y de negocios concebida bajo un concepto innovador, vanguardista y alineado con las nuevas tendencias internacionales de espacios de trabajo y experiencias empresariales.

Este nuevo desarrollo, denominado provisionalmente “Acrópolis Business Center”, integrará modernos espacios corporativos, oficinas premium, áreas colaborativas, salones de eventos y nuevas experiencias orientadas al ejecutivo moderno, fortaleciendo aún más la propuesta de valor de Acrópolis Business Mall como destino premium de negocios, hospitalidad y conveniencia.

El proyecto contempla la transformación de un espacio originalmente de aproximadamente 2,000 metros cuadrados de doble altura en un nuevo desarrollo corporativo de más de 3,500 metros cuadrados de GLA (Gross Leasable Area O Área Bruta Arrendable) mediante la incorporación de un nuevo nivel correspondiente al quinto piso de la plaza comercial.

La decisión estratégica de transformar esta área en nuevos espacios corporativos responde al sólido desempeño histórico del segmento de oficinas dentro del complejo, el cual ha mantenido niveles de ocupación cercanos al 100% de manera sostenida durante los últimos cinco años, acompañado de una baja rotación de inquilinos y una alta demanda de empresas multinacionales y locales de alta envergadura interesadas en operar dentro de un entorno corporativo consolidado, seguro y estratégicamente ubicado.

Con un diseño arquitectónico que nació de observar como las personas se mueven, como trabajan, y como interactúan y buscando transformar la rutina en experiencia, esta expansión permitirá fortalecer significativamente el componente corporativo del complejo, promoviendo al mismo tiempo una importante revalorización del activo inmobiliario y una mayor diversificación de ingresos para el fideicomiso.

No se trata solo de más oficinas, sino como un entorno puede elevar la vida cotidiana, inspirar bienestar, impulsar la creatividad y fortalecer el sentido de comunidad.

Se repensó Acrópolis desde su esencia, un lugar emblemático de Santo Domingo, con historia, pero buscando algo más humano, moderno, conectado con la naturaleza y la energía de su gente.

Con esta premisa, se trabajó en base a 3 elementos fundamentales, luz como eje central, que guía y conecta; naturaleza como equilibrio integrando vegetación que da bienestar, y espacios que fluyen, pasillos curvos y transiciones suaves que crean una experiencia emocional, no solo funcional.

Asimismo, el proyecto permitirá continuar adaptando Acrópolis Business Mall a las nuevas tendencias internacionales de trabajo, productividad y colaboración empresarial, integrando modernas experiencias corporativas con gastronomía, entretenimiento, conveniencia y hospitalidad dentro de un ecosistema integrado de negocios y estilo de vida.

La visión de futuro de Acrópolis continúa enfocada en la innovación constante, modernización de espacios, excelencia operacional y creación de experiencias diferenciadoras que permitan mantener el liderazgo del complejo dentro del mercado inmobiliario corporativo y comercial de la República Dominicana.

A más de 25 años de su inauguración, Acrópolis continúa consolidándose como un icono urbano de Santo Domingo, adaptándose exitosamente a las nuevas dinámicas del mercado y reafirmando su liderazgo como el primer y más reconocido Business Mall del país.

Análisis del entorno geográfico y competitivo

Acrópolis Business Mall y Citi Tower se encuentran ubicados en una de las zonas de mayor desarrollo corporativo, financiero y comercial de Santo Domingo. En esta área confluyen importantes desarrollos inmobiliarios, hoteles, torres residenciales y oficinas corporativas de alto nivel.

El polígono central de Santo Domingo concentra una alta densidad poblacional de nivel socioeconómico AB, así como una importante cantidad de ejecutivos y profesionales que se movilizan diariamente por motivos laborales.

Gracias a su ubicación estratégica, Acrópolis ha logrado consolidarse como un referente corporativo y comercial dentro de la ciudad, beneficiándose de un importante flujo peatonal y vehicular que fortalece tanto el componente comercial como el corporativo del complejo.

El desarrollo continuo de la zona representa una oportunidad importante para continuar fortaleciendo el posicionamiento de Acrópolis Business Mall como destino premium de oficinas, servicios y entretenimiento.

Análisis FODA

Fortalezas:

- Ubicación privilegiada sobre la avenida Winston Churchill.
- Diseño arquitectónico icónico en Santo Domingo.
- Estándares internacionales de construcción y seguridad.
- Amplio y seguro estacionamiento.
- Mix comercial y gastronómico diferenciado.
- Alto reconocimiento de marca.
- Excelente posicionamiento corporativo.
- Elevados niveles de ocupación en oficinas.
- Baja rotación de inquilinos.
- Recurso humano capacitado y consolidado.
- Seguridad y operación de clase mundial.



Oportunidades:

- Modernización y expansión de espacios corporativos.
- Revalorización del activo inmobiliario.
- Fortalecimiento del segmento corporativo.
- Diversificación de ingresos.
- Adaptación a nuevas tendencias de espacios de trabajo.
- Incremento del tráfico externo y experiencias estilo de vida.

Debilidades:

- Algunas áreas comunes requieren procesos continuos de modernización.

Amenazas:

- Incremento de la oferta de oficinas corporativas en la zona.
- Mayor competencia gastronómica y comercial.
- Cambios en hábitos de consumo y comercio electrónico.

Estrategia Comercial

Acrópolis Business Mall actualmente es un referente de hospitalidad, conveniencia y seguridad en Santo Domingo para todas aquellas empresas locales e internacionales que desean un espacio colaborativo y moderno que satisfaga las necesidades de sus ejecutivos y clientes.

En la actualidad, más de 2,000 personas laboran diariamente dentro de Citi Tower, generando un importante tráfico cautivo que fortalece el ecosistema comercial del complejo.

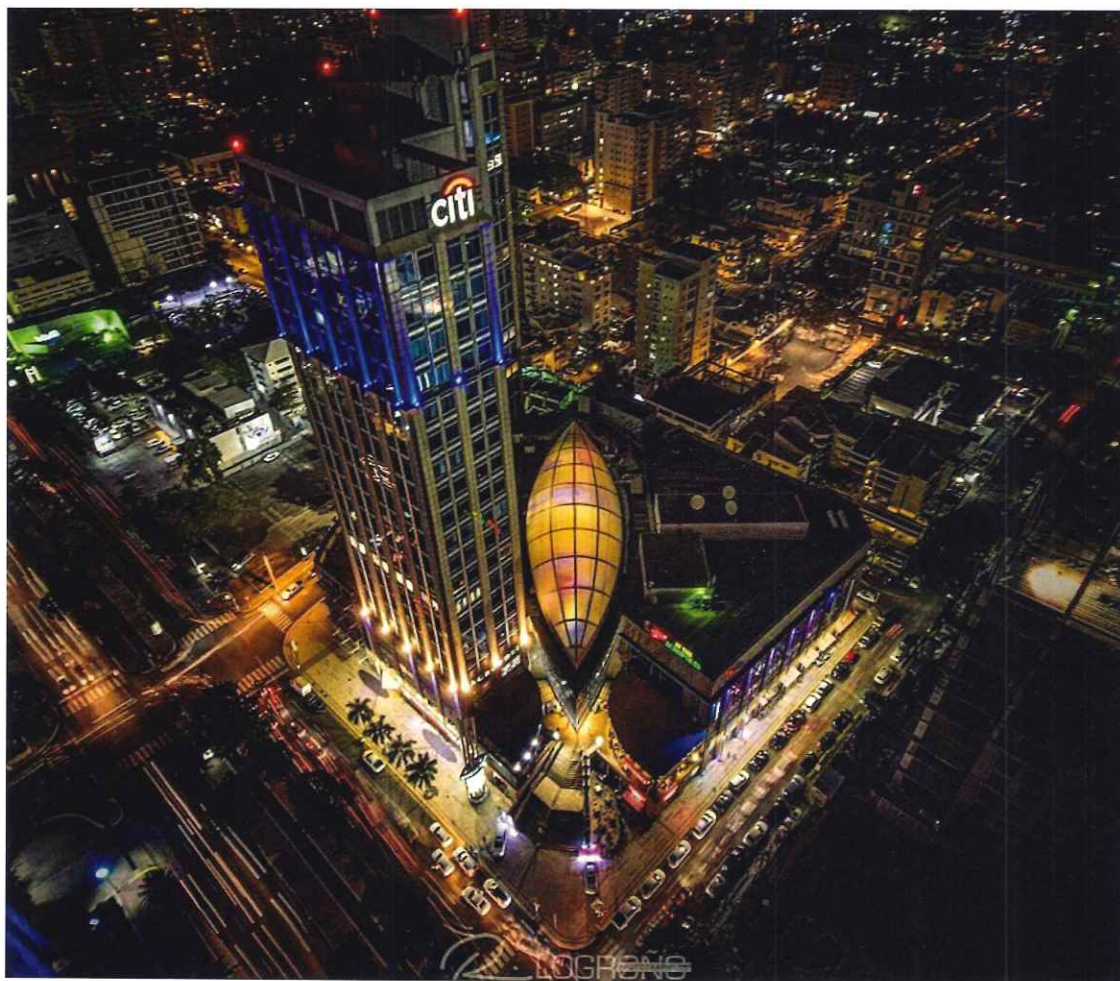
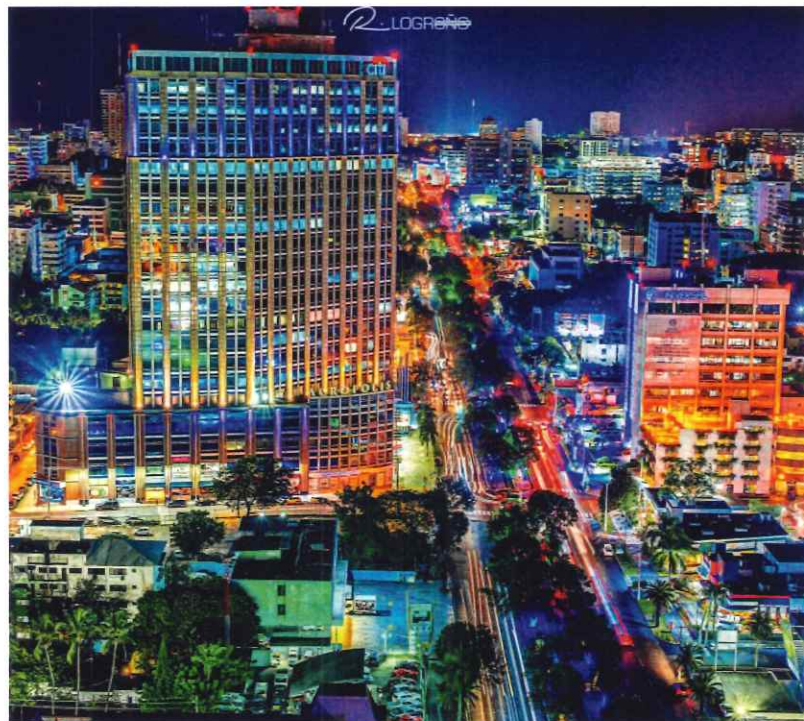
Como parte de su estrategia comercial y de posicionamiento, Acrópolis ha consolidado una propuesta diferenciadora basada en la integración entre vida laboral, gastronomía, entretenimiento, conveniencia y bienestar.

El complejo cuenta con una amplia variedad gastronómica local e internacional, restaurantes casuales y de alta cocina, entretenimiento, servicios financieros, tiendas de conveniencia, farmacias y experiencias orientadas al ejecutivo moderno.

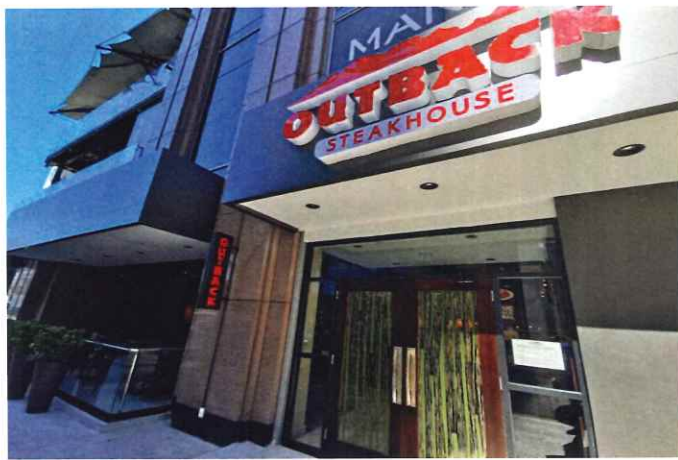
Asimismo, Acrópolis desarrolla constantemente iniciativas orientadas a fortalecer la experiencia de sus visitantes y usuarios corporativos, consolidándose como una marca moderna, dinámica y alineada con las tendencias internacionales de hospitalidad y estilo de vida corporativo.

La nueva expansión corporativa permitirá fortalecer aún más esta visión estratégica, aumentando la capacidad arrendable del complejo y consolidando a Acrópolis Business Mall como una de las principales referencias inmobiliarias corporativas de uso mixto de la República Dominicana.









Vencimientos de Contratos

En los cuadros anexos a continuación podemos ver los contratos con sus respectivos vencimientos, el cálculo de la duración desde la fecha de firma del primer contrato y los años que los inquilinos más antiguos tienen en el centro. Es normal que los inquilinos de la Torre tengan varios años de estar ubicados en Acrópolis Tower y una rotación más fuerte en la parte comercial.

Sin embargo, estos clientes que cuentan con fecha de inicio del 2011 formaban parte de la torre y plaza antes de dicha fecha. Por lo tanto, los plazos de estadía en Acrópolis para dichos clientes es mayor al periodo reflejado en los cuadros que están a continuación al 30 de junio del 2026.

Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Mall	1	PB-2	Comercial	1-jun.-22	1-jun.-27	5.0	0.9	6-dic.-05	20.6
	1	PB-2	Comercial	1-jun.-22	1-jun.-27	5.0	0.9	6-dic.-05	20.6
	1	PB-2	Comercial	1-jun.-22	1-jun.-27	5.0	0.9	6-dic.-05	20.6
	1	PB-2	Entretenimiento	8-feb.-19	1-jul.-28	9.4	2.0	8-feb.-19	7.4
	1	PB-2, PB-12	A & B	1-ago.-20	1-ago.-30	10.0	4.1		
	1	PB-3A	Servicio	1-nov.-16	1-nov.-30	14.0	4.3	24-oct.-11	14.7
	1	PB-3B	Servicio	1-ene.-21	19-abr.-26	5.3	(0.2)		
	1	PB-4 y PB-5	Servicio	2-may.-23	2-may.-28	5.0	1.8		
	1	PB-6	Servicio	1-ago.-23	31-jul.-26	3.0	0.1	1-nov.-11	14.7
	1	PB-2, PB-7, PB-10	Comercial	1-sep.-23	1-sep.-26	3.0	0.2		
	1	PB-8	Servicio	30-jun.-23	30-jun.-26	3.0	0.0	30-may.-11	15.1
	1	PB-9	Servicio	8-may.-24	8-may.-29	5.0	2.9		
	1	PB-11	Servicio	3-mar.-26	3-mar.-29	3.0	2.7	24-nov.-11	14.6
	1	PB-12	A & B	19-jun.-25	19-jun.-30	5.0	4.0	25-ago.-08	17.9
	1	PB-13	A & B	1-ago.-22	1-ene.-27	4.4	0.5		
	1	PB-14	Servicio	3-mar.-26	3-mar.-31	5.0	4.7		
	1	PB-17	Servicio	31-may.-24	31-may.-27	3.0	0.9		
	1	PB-18	Servicio	20-feb.-24	20-feb.-29	5.0	2.6	20-feb.-13	13.4
	1	PB-21	Servicio	1-oct.-21	1-ene.-28	6.3	1.5		
	1	PB-23	Comercial	1-jul.-24	1-jul.-27	3.0	1.0		
	1	PB-24	Comercial	1-jul.-18	1-jul.-28	10.0	2.0	1-jul.-18	8.0
	1	PB-27	A & B	25-sep.-17	25-sep.-26	9.0	0.2	6-sep.-16	9.8
						1.7			



Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Mall	3	P2-B	Comercial	5-ene.-25	1-may.-28	3.3	1.8		
	3	P2-BB	A & B	1-oct.-23	1-oct.-33	10.0	7.3	1-oct.-13	12.8
	3	P2-D	Servicio	1-may.-23	1-sep.-26	3.3	0.2	1-dic.-12	13.6
	3	P2-E	Servicio	1-mar.-23	1-mar.-29	6.0	2.7		
	3	P2-F	Servicios	15-mar.-19	15-mar.-28	9.0	1.7	15-mar.-16	10.3
	3	P2-H	Servicios	25-mar.-24	25-mar.-26				
	3	P2-I		0-ene.-00	0-ene.-00				
	3	P2-K	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-L	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-M	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-N	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-O	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-P, V1, Q,	Servicio	15-mar.-24	15-mar.-29	5.0	2.7		
	3	P2-R	Servicio	1-oct.-23	1-oct.-27	4.0	1.3		
	3	P2-S	Servicio	15-mar.-24	15-mar.-27	3.0	0.7		
	3	P2-W		0-ene.-00	15-nov.-27				
	3	P2-YZ	Servicio	14-mar.-24	14-mar.-29	5.0	2.7	9-mar.-17	9.3
	3	P2-YZ	Servicio	17-ene.-24	17-ene.-27	3.0	0.6		
	3	P2-ZZ	Vacio			0.0			
							2.3		

Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Mall	3	P2-B	Comercial	5-ene.-25	1-may.-28	3.3	1.8		
	3	P2-BB	A & B	1-oct.-23	1-oct.-33	10.0	7.3	1-oct.-13	12.8
	3	P2-D	Servicio	1-may.-23	1-sep.-26	3.3	0.2	1-dic.-12	13.6
	3	P2-E	Servicio	1-mar.-23	1-mar.-29	6.0	2.7		
	3	P2-F	Servicios	15-mar.-19	15-mar.-28	9.0	1.7	15-mar.-16	10.3
	3	P2-H	Servicios	25-mar.-24	25-mar.-26				
	3	P2-I		0-ene.-00	0-ene.-00				
	3	P2-K	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-L	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-M	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-N	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-O	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-P, V1, Q,	Servicio	15-mar.-24	15-mar.-29	5.0	2.7		
	3	P2-R	Servicio	1-oct.-23	1-oct.-27	4.0	1.3		
	3	P2-S	Servicio	15-mar.-24	15-mar.-27	3.0	0.7		
	3	P2-V2	Servicio	15-mar.-24	15-mar.-29	5.0	2.7		
	3	P2-W		0-ene.-00	15-nov.-27				
	3	P2-YZ	Servicio	14-mar.-24	14-mar.-29	5.0	2.7	9-mar.-17	9.3
	3	P2-YZ	Servicio	17-ene.-24	17-ene.-27	3.0	0.6		
	3	P2-ZZ	Vacio			0.0			
							2.3		



Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Mall	4	P3-S	A & B	9-may.-16	9-may.-26	10.0	(0.1)	1-jul.-11	15.0
	4	P3-Q		0-ene.-00	0-ene.-00	0.0	0.0		
	4	P3-S, T	A & B	21-ago.-23	21-ago.-26	3.0	0.1		
	4	P3-T	A & B	1-ago.-19	1-ago.-26	7.0	0.1		
	4	P3-V	Servicio	0-ene.-00	0-ene.-00	0.0	0.0		
	4	P3-ZZ		0-ene.-00	0-ene.-00	0.0	0.0		
							0.0		

Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Torre									
	4	P3-A1,A2,C / P3-EFGHI	Servicio	1-ene.-21	1-jun.-30	9.4	3.9		
	4	P3-EFGHI, P-3M,N	Servicio	1-ene.-21	1-jun.-30	9.4	3.9		
	5	P4	Servicio	16-ago.-24	16-ago.-29	5.0	3.1		
	5	P4	Servicio	23-sep.-24	23-sep.-29	5.0	3.2		
	5	P4	Vacio			0.0	0.0		
	10	P5 D1	Vacio			0.0	0.0		
	12	P7-ABCD	Servicio	27-ago.-18	31-ene.-30	11.4	3.6		
	12	P7-EFG	Servicio	24-mar.-26	24-mar.-31	5.0	4.7	13-nov.-03	22.6
	16		Servicio	30-sep.-23	30-sep.-28	5.0	2.3	1-oct.-12	13.8
	16		Servicio	30-sep.-23	30-sep.-28	5.0	2.3	1-jul.-11	15.0
	17		Servicio	16-mar.-23	16-mar.-28	5.0	1.7		
	18	P12	Servicio	10-jul.-23	11-jul.-28	5.0	2.0	20-ago.-15	10.9
	19	P13	industrial	18-sep.-23	18-sep.-28	5.0	2.2	18-sep.-07	18.8
	22	P16	Servicio	15-jun.-16	1-oct.-28	12.3	2.3		
							2.1		

I/Cont = Inicio de Contrato

F/Cont = Finalización de Contrato

A continuación, se presenta la ocupación promedio ponderada de acuerdo a la cantidad de metros de los espacios que se aportaron al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU.

TORRE	2022	2023	2024	2025	Mar-26
Ocupación promedio	95.1%	99.4%	99.5%	99.5%	100.0%

PLAZA	2022	2023	2024	2025	Mar-26
Ocupación promedio	94.8%	92.1%	97.6%	98.3%	98.9%



La ocupación histórica promedio de los inmuebles:



Fuente: Contratos de Arrendamiento

En la ocupación histórica promedio de los inmuebles se puede observar la ocupación de la torre en un 99.5% en el año 2025. Al cierre del 2025 la plaza tuvo un crecimiento a 98.3%, alcanzando un promedio en conjunto de un 98.88% para este periodo. Asimismo, al corte de marzo de 2026, la Torre alcanzó una ocupación de 100%, mientras que la Plaza presentó una ocupación de 98.9%.

Morosidad Histórica

A continuación, se presenta la morosidad histórica promedio ponderada de acuerdo a la cantidad de metros de los espacios que se están aportando al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.

PLAZA	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mar-2026
Días Mora Promedio	74	82	99	50	30	24	22	21	26

TORRE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mar-2026
Días Mora Promedio	2	2	12	3	5	4	10	6	9

Si observamos el comportamiento de la morosidad, se evidencia una mejora sostenida en la gestión de cobros de los inmuebles. En el caso de la Plaza, los días promedio de mora se han reducido de 74 días en el 2018 a 21 días en el 2025, lo que representa una disminución de 71.62% en un período de ocho años. Por su parte, la Torre mantiene niveles de morosidad considerablemente bajos, registrando 6 días promedio al cierre de 2025. Asimismo, con corte a marzo de 2026, la morosidad promedio se sitúa en 26 días para la Plaza y en 9 días para la Torre, reflejando una adecuada administración de las cuentas por cobrar y una favorable cultura de pago por parte de los arrendatarios.



Nota: La información del Análisis de Morosidad fue realizado por el Administrador de los Activos (Fideicomitente).

7.2. Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

El listado que compone los activos del fideicomiso podrá variar a lo largo de la vida del fideicomiso de acuerdo con los términos del Acto Constitutivo de Fideicomiso. Una vez transferidos los bienes al fideicomiso, los mismos permanecerán allí hasta el vencimiento, salvo que sea necesaria su sustitución por deterioro según lo indicado en el artículo 5 del acto constitutivo. El listado que componen los activos del fideicomiso se encuentra acápite 7.1 del presente prospecto de emisión.

VIII TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

8.1. Procedimiento para la transferencia de los activos

Los Activos Inmobiliarios fueron transferidos al fideicomiso conforme a las Leyes Dominicanas a valor de la tasación realizada en fecha veintiuno de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) por el Ingeniero Eddy Valeriano de la firma Tasaciones Exactas, S.R.L., debidamente inscrito en el CODIA y en el ITADO de acuerdo con lo establecido en las normas que regulan a las Sociedades Fiduciarias y a los Fideicomisos de Oferta Pública.

Las transferencias de los Activos Inmobiliarios fueron debidamente registradas por el Fiduciario dentro del Patrimonio Fideicomitado, así como en las entidades correspondientes, como Cámara de Comercio y Dirección General De Impuestos Internos. En ese sentido, la transferencia de cada uno de los inmuebles quedó formalizada con el registro de los respectivos certificados de títulos favor del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU".

8.2. Obligaciones de saneamiento

Las obligaciones de saneamiento para el caso de evicción estarán a cargo del Fideicomitente en los términos de la legislación Dominicana impuestos para el vendedor, garantizando de esta manera el uso pacífico de los Activos Inmobiliarios. Es decir, el Fideicomitente responderá ante el Fiduciario y ante los Tenedores de Valores en caso de que por sentencia judicial que adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgado por los vicios ocultos que los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitado. En este sentido, el Fideicomitente deberá proveer al Fiduciario Activos Inmobiliarios que tengan cuando menos el mismo valor y características de los Activos que hubieren sido retirados del Fideicomiso, siguiendo la metodología del Procedimiento de Sustitución de Activos que se describe en el apartado 8.3. del presente prospecto.

8.3. Condiciones y procedimiento para la Sustitución de Activos Inmobiliarios

Si como resultado de la actualización de la tasación las categorías de activos clasificados como propiedad, planta y equipo o como propiedades de inversión que constituyen los activos del fideicomiso se comprueba que se ha producido un deterioro o una insuficiencia significativa equivalente a un quince (15) por ciento de su valor con relación a la última tasación realizada, el fiduciario deberá informarlo de manera inmediata o a más tardar el siguiente día hábil a la superintendencia como hecho relevante.

En el caso de que el deterioro o insuficiencia sea equivalente a un veinte (20) por ciento de su valor con relación a la última tasación realizada La Fiduciaria lo informará inmediatamente o a más tardar un (1) día hábil como hecho relevante a la Superintendencia y procederá a solicitar por medio del representante de tenedores de valores de fideicomiso, una asamblea extraordinaria de tenedores para que se decida lo que corresponda en estos casos. Los resultados de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores deberán ser informados a la Superintendencia como hecho relevante, quién verificará que la decisión se ha tomado cumpliendo con los requisitos legales establecidos para estos propósitos.

IX. ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS

9.1. Administrador de los Activos del Fideicomiso

La Fiduciaria fungirá como el administrador de los flujos de efectivo del patrimonio y delega en Brownsville Business Corporation, fungir como Administrador y custodio de los Activos del Fideicomiso, conforme al contrato de prestación de servicios que en términos generales se anexa al presente Prospecto bajo el ANEXO III.

La entidad Brownsville Business Corporation tiene como actividad principal la adquisición, venta, alquiler, administración y desarrollo de bienes inmuebles tanto en territorio nacional como extranjero. Así como cualquier acto de lícito comercio. Asimismo, la Sociedad podrá fungir como representante de marcas y sociedades tanto

nacionales como extranjeras, y poseer participaciones en otras empresas de objeto similar. Las sociedades pueden ejercer todas las operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto antes mencionado o sea de naturaleza tal que favorezcan y faciliten el desarrollo del objeto social. En términos generales el Administrador tendrá todas las obligaciones y responsabilidades sobre los activos en administración y custodia, mismos que podrán variar a lo largo del Programa de Emisiones.

9.1.1. Obligaciones del Administrador.

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

1) Prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración y operación de los Activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Acto Constitutivo del Fideicomiso.

2) Mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme a los estándares más altos de la materia.

3) Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos de los Activos Inmobiliarios.

4) Encargarse de la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración operativa de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso incluyendo sin limitar: (i) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, reportando a **EL FIDUCIARIO** y al Representante de Tenedores de Valores las causas de las principales desviaciones presupuestales, si las hubiere; y (ii) proporcionar las informaciones necesarias para la elaboración de los estados financieros de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

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

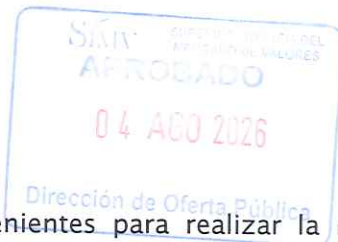
6) Contratar, coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requieren los Activos inmobiliarios que integren el Patrimonio del Fideicomiso para su operación, verificando que a los trabajadores le sean pagados puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan al personal del **administrador de activos**, a efecto de evitar contingencias legales de índole laboral a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

9) Notificar a la Fiduciaria y al Representante de los Tenedores, en un período no mayor de veinticuatro (24) horas, en caso de suscitarse reparaciones urgentes o cualquier otro hecho relevante que pongan en riesgo y peligro la operación y funcionamiento de los Activos Inmobiliarios, y tomar las medidas previsibles para evitar cualquier daño a los inquilinos.

10) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de las leyes y normas vigentes en la República Dominicana en materia ambiental, y velar porque los inquilinos de los locales comerciales que conforman los Activos



Inmobiliarios que conforman el patrimonio Fideicomitado cumplan con los reglamentos internos y normas de conducta del condominio Acrópolis.

11) Gestionar todos los requerimientos necesarios para mantener los Activos inmobiliarios asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las pólizas de seguro que será contratada por la sociedad Fiduciaria en nombre del Fideicomiso; (ii) proponer a **EL FIDUCIARIO** la contratación por parte del Fideicomiso de la o las empresas aseguradoras correspondientes, con cargo al Patrimonio Fideicomitado; y (iii) en su caso, tramitar el pago de las cantidades aseguradas a favor del Fideicomiso, siempre de conforme con los acuerdos tomados en la póliza contratada por la Sociedad Fiduciaria en nombre del Fideicomiso.

04 AGO 2026

12) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos inmobiliarios; y (ii) negociar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos inmobiliarios, con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

13) Realizar la dirección, planeación y ejecución de las actividades relacionadas con el cobro de los alquileres y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Mantenimiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobros respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación del cobro extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos inmobiliarios.

14) La negociación y gestión de renovaciones y/o prórrogas de los Contratos de Arrendamientos a ser suscrito con el Fideicomiso, así como las gestiones de verificación de los locales y demás actuaciones administrativas que fueran requeridas para la devolución de los depósitos de los Inquilinos, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice **EL FIDUCIARIO**, así como los términos y condiciones de este Contrato.

15) Contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los servicios descritos en el presente Contrato.

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

17) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de Ley Aplicable a los Activos Inmobiliarios.

18) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que el Representante de los Tenedores y el Fiduciario realicen visitas a los Activos inmobiliarios y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

19) Remitir a **EL FIDUCIARIO** dentro de un plazo no mayor de dos (02) días laborables de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado a los inmuebles del Fideicomiso, y cuyo destinatario sea **EL FIDUCIARIO**.

20) Mantener a **EL FIDUCIARIO** y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores debida y prontamente informados sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en los Activos Inmobiliarios de carácter material.

21) El Apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente a **EL FIDUCIARIO** conforme al presente Contrato.

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

23) Permitir a **EL FIDUCIARIO** verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Contrato de Administración, con un aviso previo de tres (3) días hábiles por parte de este último a **EL ADMINISTRADOR**.

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

25) Contratar, coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los servicios legales requieren los Activos Inmobiliarios o bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso para su operación.

26) Representar al fideicomiso dentro de las asambleas de condómines ante el Condominio Acrópolis, protegiendo los intereses de los tenedores de valores y en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente contrato.

27) Dar seguimiento a los Inquilinos para asegurar la conformidad y atender las necesidades o requerimientos de mismos y sus visitantes.

28) Visitar regularmente los Activos Inmobiliarios para supervisar cualquier situación que se les presente.

29) Subcontratar los servicios legales requeridos para los Activos Inmobiliarios.

30) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos inmobiliarios.

9.1.2. Responsabilidad del Administrador:

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

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

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

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

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

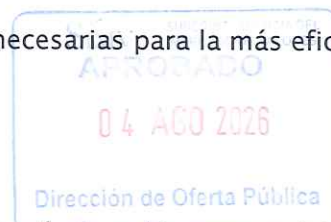
Deberá vigilar que en todo momento que se cumpla con la Ley Aplicable a los Activos inmobiliarios, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y realizar las entrevistas que fueren necesarias.

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

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

El Administrador solicitará a la fiduciaria, subcontratar terceros para la ejecución de algunos de los Servicios correspondientes a trabajos de remodelaciones para CAPEX de las áreas común en los inmuebles del Fideicomiso a ser ejercidos pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fiduciario.

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



X CALIFICACIÓN DE RIESGO

10.1 Nombre de la entidad calificadora

 Feller Rate Calificadora de Riesgo	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, S.R.L. Av. Winston Churchill, No. 93, Torre World Trade Center, Piso 14 Ensanche Piantini Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 566-8320 Fax: (809) 567-4423 www.feller-rate.com.do Representante Legal: Alvaro Feller Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-13185-6 Registrado ante la SIMV bajo el número SVCR-002
--	---

10.2 Calificación de riesgo asignada de la sociedad fiduciaria.

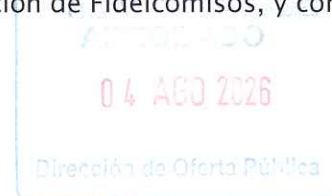
La calificación "AAsf" asignada a Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal) por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos indica que ésta posee alto nivel de sus estructuras y políticas para la gestión de fideicomisos, sus completos manuales y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero.

10.3 Calificación de Riesgo

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

10.4 Fecha de la Calificación de Riesgo

La calificación fue realizada en Julio 2026.



10.5 Resumen del Informe de la calificadora de riesgo de Fiduciaria Universal

La calificación "AAsf" asignada a Fiduciaria Universal, S.A. (SIVSF-004) se sustenta en una sociedad con 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 e inmobiliario. Además, considera el importante número de fideicomisos bajo administración y el respaldo de su grupo propietario. 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 la Fiduciaria posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.

Fiduciaria Universal fue constituida en septiembre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país. Su propietario, Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 60 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado.

Al cierre de mayo 2026 Fiduciaria Universal gestionó 258 fideicomisos con cerca de RD\$82.716 millones en activos bajo administración.

La estructura organizacional de Fiduciaria Universal es potenciada por las sinergias existentes con las otras empresas del Grupo. Sus ejecutivos principales son profesionales con amplio conocimiento del mercado. Su estructura, políticas y manuales han continuado solidificándose producto del crecimiento de los fideicomisos bajo administración y nuevas regulaciones.

El Consejo de Administración está formado por siete miembros, que poseen amplia experiencia, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria, aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los fideicomisos que se encuentren a su cargo. Asimismo, la Vicepresidencia Ejecutiva es responsable de dirigir a la organización con la finalidad de asegurar la correcta operación administrativa, transmitiendo la visión organizacional y el cumplimiento de la estrategia definida por el Consejo de Administración.

Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guía por lo establecido en los contratos y documentos constituyentes. Además, por ser filial del Grupo Universal, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos. Adicionalmente, la sociedad fiduciaria posee procedimientos que, unidos al marco legal vigente, alcanzan una adecuada guía y establecen controles suficientes para evitar y mitigar posibles conflictos de interés que puedan surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

La Fiduciaria posee diversos manuales de procedimientos y operación, necesarios para el control de los fideicomisos a gestionar. Dentro de los manuales y políticas más relevantes de la Fiduciaria se encuentran: Código de Gobierno Corporativo; Reglamento Interno del Consejo de Administración; Reglamento General de Comités de Apoyo al Consejo de Administración; Manual de Organización y Funciones; Manual de Políticas y Gestión de Riesgos; Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno; Manual Administrativo y Operaciones; Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva; Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés; Políticas Normas Internas de Conducta y Ética; Código de Ética y Buena Conducta para la prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo; y Políticas Manejo Fideicomisos de Oferta Pública.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2025 la Fiduciaria tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 14,2% respecto al cierre de 2024, situándose en RD\$205 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones por administración de fideicomisos. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 13,7%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional, obteniendo resultados operacionales por RD\$37 millones, superior a los RD\$32 millones obtenidos en 2024. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos, atribuible a mayores costos financieros en relación con el período anterior. Con todo, la utilidad en 2025 se situó en RD\$34 millones, superior a la utilidad de RD\$31 millones obtenida en 2024.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2026 la Fiduciaria tuvo un leve crecimiento de sus ingresos operacionales de 2,0% respecto a igual período de 2025, situándose en RD\$81 millones, lo cual se explica por un aumento en el volumen de comisiones fiduciarias. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 23,9%, situándose en RD\$80 millones, explicado principalmente por mayores gastos de personal y gastos generales y administrativos. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos, registrando pérdidas al cierre de mayo 2026. Con todo, la Fiduciaria refleja una pérdida durante el período en 2026, situándose en RD\$5,9 millones, contrastando con la utilidad de RD\$8,9 millones obtenida hasta mayo de 2025.

Al cierre de mayo 2026, el capital suscrito y pagado de la Fiduciaria asciende a RD\$190 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD\$209 millones.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan al desempeño de los activos.

Fortaleza

Fiduciaria posee un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fideicomisos.

Completo manual de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero.

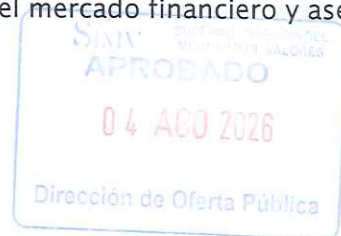
Importante número de fideicomisos gestionados por la sociedad fiduciaria.

Fiduciaria perteneciente a Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

Riesgos

Industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana.

Volatilidad de tasas de mercado puede impactar en el valor de los activos.



XI. RIESGOS DE LA EMISIÓN

11.1. Factores de Riesgo más significativos

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

04 AGO 2026

Dirección de Oferta Pública

Riesgos de los Activos del Fideicomiso

Riesgos de los Activos Limitados del Fideicomiso. El Fiduciario responderá del pago de los Valores Inmobiliarios de Renta fija del Fideicomiso exclusivamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, cuyos flujos consisten en los recursos que se deriven de la renta, operación, uso, y explotación de los Activos Inmobiliarios. Por tanto, los inversionistas deben estar conscientes que la fuente de pago de los intereses de los Valores Inmobiliarios de Renta fija del Fideicomiso consiste exclusivamente de las utilidades que genere el Fideicomiso derivadas de la renta, operación, uso y explotación del Patrimonio Fideicomitido. El pago y amortización del capital corresponde al Fideicomiso realizarlo en el plazo establecido en cada una de las emisiones del programa de emisión.

Mitigación:

Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar. Los activos que respaldan el programa de emisión son generadores del flujo de caja necesario para respaldar los intereses del programa de emisión y el pago de la amortización al vencimiento de cada emisión. El activo cuenta con suficiente flujo de caja para cumplir con sus obligaciones de pago al capital e intereses de manera periódica. En caso de imposibilidad de realizar el pago a las obligaciones del programa de emisiones, este se encuentra sobrecolateralizados con los activos que los respaldan para proceder con la liquidación anticipada del patrimonio posterior a la venta de estos activos para honrar las obligaciones con los Tenedores de Valores y suplidores del Fideicomiso.

Riesgos de disminución o detrimento del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario tiene la obligación de conservar los Activos Inmobiliarios en su integridad mientras estén desocupados, el riesgo de no proporcionar un adecuado mantenimiento a dichos locales podría deteriorar el valor del patrimonio fideicomitido, por lo tanto, es obligación del Fiduciario verificar que se lleve a cabo el mantenimiento y proteger a los Activos Inmobiliarios frente a terceros estando obligado a notificar y llevar las acciones que se indican en el Fideicomiso.

Mitigación:

Este riesgo se puede mitigar realizando mejoras a los inmuebles y el mantenimiento necesario para conservarlos mientras están desocupados. Está definido en el prospecto hacer inversiones de capital (CAPEX) periódicamente al activo desocupado de acuerdo a las necesidades de mejoras que el inmueble necesite para mantener los estándares y poder competir con las demás ofertas que hay en la zona con la finalidad de alquilar estos inmuebles y así no deteriorar los inmuebles que respaldan cada emisión el programa de emisiones. BBC como administrador de los activos cuentan con más de 20 años administrando dichos inmuebles y cuenta con la experiencia y el equipo necesario para continuar administrando de manera profesional el activo de manera oportuna.

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

Mitigación:

En los contratos de alquiler existen penalidades materiales mediante la aplicación de tasas por día de mora esto mitiga el incremento en la morosidad. Una correcta gestión y entendimiento de la situación del inquilino permite mitigar esta exposición. El administrador cuenta con un departamento de cobros que siempre está al tanto de la antigüedad de los inquilinos.

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

Mitigación:

Una adecuada gestión de los inquilinos es la clave para mitigar dicho riesgo. El administrador al menos seis meses antes del vencimiento del contrato comienza un diálogo con el inquilino para entender su situación y necesidades. Sobre esta base no deberían de ocurrir situaciones no pronosticadas de salida de inquilinos. Las renegociaciones se llevan a cabo tomando en cuenta la importancia del inquilino para la estrategia de la Plaza y Torre.

Una desocupación material se mitiga mediante una adecuada administración de la mezcla de inquilinos entre la torre de oficinas y la plaza. BBC con más de 20 años de administrar la Torre tiene dicha experiencia. Puntualmente en la Torre los inquilinos son las principales compañías multinacionales las cuales han realizado inversiones muy fuertes en sus oficinas y sistemas de información los cuales limitan la flexibilidad de poder reubicarse y los contratos de arrendamiento tienen cláusulas de penalidad fuertes en caso de rescisión anticipada. Adicionalmente Acrópolis está ubicado en la mejor área de Santo Domingo donde converge el centro financiero y comercial.

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

Mitigación:

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

Riesgo de concentración de cantidad de locales en un mismo inmueble: El 100% de la fuente de ingreso se encuentra en Acrópolis Plaza y Business Center.

Mitigación

En caso de que ocurra un siniestro que cause que algún local de la plaza no pueda operar, los flujos se mitigaran mediante una póliza de interrupción de negocio donde los flujos están seguros para pagar las tasas de interés pactadas a los tenedores para que en caso de un siniestro el fideicomiso siga recibiendo los flujos por un monto de hasta 2 millones de dólares y siga cumpliendo con sus obligaciones.

Riesgos de los Valores

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

Mitigación:

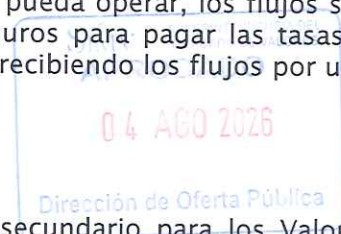
Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar. El riesgo de la oferta del instrumento no presenta mayor riesgo que el propio del mercado de Valores de la República Dominicana. El mercado de Valores continúa desarrollándose y cada vez está más acostumbrado a este tipo de productos.

Riesgo de tasa de interés: existe un riesgo de una disminución de las tasas de los préstamos en instituciones de intermediación financiera lo que podría generar el repago anticipado a los tenedores que la emisión deje de ser competitiva para el Fideicomitente. Existe el riesgo de que otros instrumentos de Renta Fija en el mercado más atractivo que las emisiones objeto del presente prospecto.

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

Mitigación:

Algunos de estos riesgos son inherentes de los ciclos económicos, por ende son difíciles de mitigar.



Riesgo de Crédito de los Valores

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

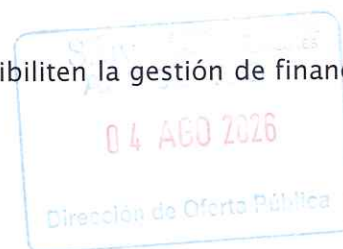
Mitigación:

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

Riesgo de crédito: Existe el riesgo de que las condiciones del mercado imposibiliten la gestión de financiamientos para la adecuación de espacios para alquilar.

Mitigación:

Estos son riesgos inherentes del mercado, por ende, no se pueden mitigar.



Riesgo de impago del Intereses

El riesgo de impago de los intereses fijos pactados objetos del presente prospecto por parte del fideicomitente por falta de liquidez o por una desocupación masiva de los inquilinos.

Mitigación:

El Fideicomiso tiene una reserva para el pago de intereses que es retenida al comienzo de la emisión. Es importante recalcar que los flujos de caja son suficientes para cubrir los compromisos periódicos. Si en algún momento existe un incumplimiento por falta de pago en las obligaciones de la Renta Fija porque los flujos de efectivos no son suficientes respaldo, se podría proceder con la liquidación anticipada de conformidad con el procedimiento indicado en el artículo 27 del acto constitutivo y disponer la venta de los activos. Es importante resaltar que el riesgo del impago se puede mitigar con las reservas del FONDO DE LIQUIDEZ para el pago de los cupones.

Riesgo de impago del Capital: Existe el riesgo de que el fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para cubrir las obligaciones del capital de la deuda objeto del presente prospecto al vencimiento de cada una de las emisiones del presente programa de emisiones.

Mitigación:

El capital de la acreencia objeto del presente prospecto esta pautado al vencimiento de cada emisión, donde procederá con pago del capital a medida que se vayan venciendo cada una de las emisiones en distintas fechas de vencimiento. Como consecuencia, cada vez que esto pase, habrá una reducción de los valores en circulación hasta concluir con la amortización del capital de cada una de las emisiones en circulación, tomando en cuenta que el vencimiento del fideicomiso es de hasta 15 años. En el evento de insolvencia, se procederá con la disposición de los activos tomando en cuenta que la cobertura adicional es de 4.62 veces a la fecha de aprobación del presente documento para cumplir con la obligación de la emisión de renta fija con los tenedores de valores saldando la totalidad de los valores en circulación.

Riesgo de cobertura del Capital Renta Fija acreedores con los activos que respalda los valores: Existe un riesgo de que por devaluación o deterioro el capital no este cubierto en la totalidad por los activos que garantizan las emisiones objeto del presente prospecto

Mitigación:

El índice de cobertura de la deuda al momento de constitución del Fideicomiso con respecto al valor del activo objeto del presente prospecto fue de 4.49 veces. Esto quiere decir que en este momento estuvo cubierto 4.49 veces por encima del valor del programa de emisiones con el activo que la respalda. Como resultado de la actualización de la tasación de los activos de fecha seis (06) de abril de 2026, el índice de cobertura ascendió a 4.62 veces. Con esto se puede evidenciar un crecimiento en la cobertura de la deuda por la apreciación del activo.

Riesgos del Fideicomiso

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

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

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

Mitigación:

Este riesgo puede mitigarse mediante una adecuada evaluación del perfil de riesgo de los potenciales inversionistas, procurando que los valores emitidos por el Fideicomiso sean adquiridos por tenedores cuya tolerancia al riesgo sea consistente con las características y riesgos asociados a la inversión.

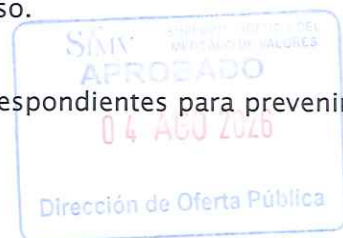
Riesgos del orden público. El fiduciario tiene la obligación de realizar todos los registros o de cumplir con la normatividad aplicable al Fideicomiso como los registros y actualizaciones de la inscripción del Fiduciario como Fiduciario en la Superintendencia del Mercado de Valores, ya que el incumplimiento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

Mitigación:

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

Riesgos del Negocio inmobiliario

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



programa de emisiones tiene un plazo de vencimiento de hasta 15 años y la duración promedio de los contratos a la fecha de la elaboración del presente prospecto es de aproximadamente 2.3 años promedio, al mes de mayo 2026.

Mitigación:

Los contratos no cuentan con renovación automática, sin embargo, sus inquilinos han realizado inversiones materiales en mejoras a los locales para la adaptación a sus necesidades (tanto en el espacio físico como en sistemas de información), lo que puede dar indicios de que este riesgo no afecte los ingresos del patrimonio. Los inquilinos históricamente han mostrado consistentemente continuidad en las renovaciones de los mismos. Para mitigar el efecto económico de una salida repentina existen penalidades por terminación del contrato de manera anticipada. Adicionalmente el inmueble está localizado en una ubicación Premium, donde se está desarrollando un destino corporativo importante.

Riesgo de impago del Intereses Acreedores Secundarios

Existe el riesgo de impago de los intereses pactados con los Acreedores Secundarios por falta de liquidez en el Fideicomiso.

Mitigación:

Estos financiamientos podrán ser tomados si cumplen con lo requerido en la política de endeudamiento que se encuentra en el artículo sexto (6) del acto constitutivo.

Riesgo de concentración geográfica: Mide la concentración de los inmuebles en una única ciudad, donde se asume el riesgo de que las condiciones económicas, políticas y sociales tiene un impacto importante sobre la rentabilidad.

Mitigación:

Este riesgo se puede mitigar con la diversificación de los inquilinos dentro de los inmuebles sumándole la ubicación privilegiada del inmueble.

Riesgo de crédito de los Alquileres: Es la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento de los inquilinos que con lleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas.

Mitigación:

Este riesgo se puede mitigar con una adecuada gestión durante las renovaciones a los alquileres, así como en la oportuna gestión de los inquilinos nuevos al momento de la notificación del inquilino. El administrador de los activos tiene esta labor dentro de sus responsabilidades, y cuenta con más de 20 años de experiencia en la gestión de estos inmuebles, habiendo superado la crisis de la Pandemia oportunamente.

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

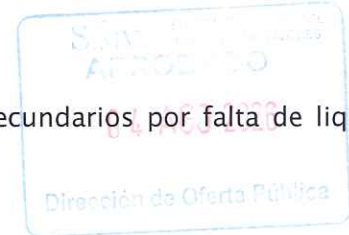
Mitigación:

Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar. Los valores de la presente emisión están sujetos a los riesgos del propio país. Si bien el sector inmobiliario puede verse afectado en un ciclo económico, dicha afectación es mitigada teniendo un inmueble en una ubicación estratégica y con inquilinos corporativos y embajadas como lo son los de Acrópolis.

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

Mitigación:

La Torre Acrópolis fue construida con los más avanzados sistemas de seguridad de construcción dados por Citibank. El sistema constructivo y de seguridad mitiga el nivel de daño potencial ante un desastre natural. Adicionalmente la pérdida física se mitiga con la póliza de seguro solicitada del 100% del valor de los activos inmobiliarios. El riesgo de los flujos se va a mitigar mediante una póliza de interrupción de negocio que aseguran los flujos de los tenedores para en caso de un siniestro el fideicomiso siga recibiendo los flujos. Estos acontecimientos de fuerza mayor que interrumpan el cobro de los alquileres no afectarían el flujo de los inversionistas durante la reconstrucción del activo inmobiliario utilizando la remuneración recibida de la póliza todo riesgo del valor del activo, aunque no es muy común que un suceso de esta índole ocurra. Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directo a estos locales en base a la cobertura de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. La póliza incluye un monto



de hasta USD2,000,000, lo cual representa aproximadamente 35% de los ingresos netos, dando la oportunidad para la reconstrucción de uno o varios locales y su posterior puesta en operación.

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

XII ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN

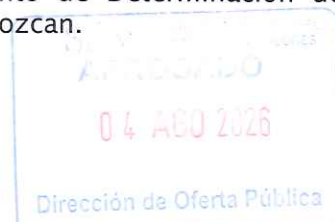
12.1. Creación, del Fideicomiso

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU, se constituyó mediante Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha 16 de diciembre de 2024. Para fines de referencia ver acto constitutivo en el ANEXO VII del presente prospecto.

12.2. Documentos y autorizaciones para la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU y su programa de emisiones.

El Programa de Emisiones cuenta con la aprobación del Superintendencia del Mercado de Valores mediante la R-SIMV-2024-47-FOP Resolución de fecha veinticuatro 24 de octubre de Dos Mil veinticuatro 2024 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el Registro No. SIVFOP-012. El acuerdo y deliberación por el que se procede a la realización del presente Programa de Emisiones y cuya vigencia consta en las actas y contratos remitidos a la SIMV, que se enuncian a continuación:

- a) Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha uno (01) Agosto de Dos mil veintidós del 2022 inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 926354SD, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de fideicomiso de Renta Fija, a través de una Oferta Publica en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD 20, 000,000.
- b) Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha veintidós (22) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 9540565 donde se autoriza a la administradora para que proceda con la aprobación del cambio de denominación del "FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU", para que en lo adelante sea denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU."
- c) Acta de la Reunión de la Junta de Accionistas del Fideicomitente de fecha cinco (05) de agosto del 2022 inscrita en la cámara de Comercio con el número de Registro 8260955 para BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION, donde se autoriza la transferencia de los activos inmobiliarios y la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU.
- d) Acta de la Reunión de la junta de Accionistas del Fideicomitente de fecha cinco (05) de diciembre del 2022 inscrita en la cámara de Comercio con el número de Registro 8260955 para BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION, donde se autoriza la transferencia de los activos inmobiliarios y la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU.
- e) Acta de Decisiones de la Única Accionista del Fideicomitente de fecha doce (12) de diciembre del 2023 inscrita en la cámara de Comercio con el número de Registro 9531673 para BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION, donde se autoriza la transferencia de los activos inmobiliarios y la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU.
- f) Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).
- g) Adendum I al Acto Constitutivo de fecha tres (3) de marzo del año dos mil veinticinco (2025).
- h) Adendum II al Acto Constitutivo de fecha seis (6) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).
- i) Adendum III al Acto Constitutivo de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).
- j) Contrato de Programa de Emisiones de fecha tres (03) de julio del 2026, entre Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU y Salas Piantini & Asociados S.R.L., en su carácter de Representante de los Tenedores de los VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA.
- k) Contrato de Colocación de fecha diez (10) de julio del 2026, entre CCI Puesto de Bolsa, S.A, como Agente



Colocador y Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.

l) Declaración Jurada del Representante de Tenedores de fecha veintiuno (21) de julio de 2026 en donde este hace constar que este no está enmarcado dentro de las prohibiciones establecidas en el Artículo 233 de Ley No. 249-17 del Mercado de Valores.

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

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU pertenece al sector fiduciario negociado en el mercado bursátil de la República Dominicana, por lo que está regulado de manera principal por la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento de Mercado de Valores y la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública. Este se encuentra regulado en su mayor parte por las resoluciones y regulaciones emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

En detalle general el régimen legal aplicable es:

- a) La Ley 249 - 17 sobre Mercado de Valores de fecha 12 de diciembre de 2017 (“Ley 249-17”): la misma tiene por objeto regular, supervisar, desarrollar y promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, con la finalidad de proteger los derechos e intereses del público inversionista, minimizar el riesgo sistémico, fomentar una sana competencia y preservar la confianza en el mercado de valores, estableciendo las condiciones para que la información sea veraz, suficiente y oportuna, con la finalidad de contribuir con el desarrollo económico y social el país;
- b) Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores 664 – 12 : que establece las disposiciones de carácter general que guiarán el accionar de la Superintendencia del Mercado de Valores en el cumplimiento de sus responsabilidades, respecto al objeto de negociación del Mercado de Valores dominicano; la autorización y tratamiento de la oferta pública de valores y sus emisores; el funcionamiento de los mercados primario y secundario de valores; la organización, apertura y funcionamiento de los participantes en el Mercado de Valores y el régimen de supervisión y fiscalización de los mismos y de los emisores de valores; el sistema de sanciones; los conceptos por los servicios prestados a los emisores y demás participantes del mercado; así como todos los aspectos necesarios para garantizar un adecuado funcionamiento del Mercado de Valores y una efectiva aplicación de la Ley;
- c) La Ley 189-11: que tiene por objeto crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para poder desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro voluntario obligatorio, para el financiamiento a largo plazo a la vivienda y a la construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, que, unido a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, esto como fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la Republica Dominicana;
- d) El Reglamento No. 95-12: que tiene por objeto regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, incorporando los procedimientos aplicables al momento de su constitución, operatividad y extinción, y a la conformación del patrimonio separado que se crea con dicha figura, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en la referida Ley;
- e) La Norma de Fideicomisos de Oferta Pública: que tiene por objeto establecer los requisitos a los que deben sujetarse las personas jurídicas que deseen fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública de valores e inscribirse como tales en el Registro del Mercado de Valores; así como los requisitos que deben acompañar una solicitud de oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso.
- f) La Norma 01-2015 de la Dirección General de Impuestos Internos de fecha veintidós (22) de abril del dos mil quince (2015): que tiene como finalidad establecer los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la Administración Tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción y las disposiciones aplicables de la DGII.
- g) La Norma 02-2016 que modifica el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso de la norma 01-2015 del 30 de noviembre del dos mil dieciséis (2016)
- h) Adicional a estas disposiciones las demás normativas aplicables vigentes a la fecha de la elaboración del presente prospecto.

12.3. Plazo de duración:

EL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU entra en vigencia a partir de la suscripción del acto constitutivo de fecha dieciséis (16) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024). EL vencimiento del Programa de emisiones tendrá una duración de hasta 15 años contados a partir de la fecha de firma del acto constitutivo es decir dieciséis (16) de diciembre del año dos mil treinta y nueve (2039).

12.4. Destino específico de los activos del fideicomiso

Los Activos Inmobiliarios emplearán su actividad económica habitual; operar, rentar y explotar la plaza comercial Acrópolis Center y Torre Corporativa Citi Tower dentro de Santo Domingo específicamente en el Distrito Nacional, en la avenida Winston Churchill en la República Dominicana.

12.5. Aspectos sobre la contabilidad independiente del fideicomiso

El Fiduciario llevará la contabilidad independiente de cada fideicomiso que administre y separada de su patrimonio; conforme al artículo 62 de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública y el numeral 4 del Artículo 153 de la Ley del Mercado de Valores.

12.6. Derechos económicos derivados del el Fideicomiso y su Distribución.

Los Valores de fideicomiso de Renta Fija tienen una tasa de interés fija. Con los recursos mantenidos en la Cuenta del Fideicomiso, tomando en cuenta las referidas Reglas de Distribución, artículo 15.2.1 del acto constitutivo la Fiduciaria procederá a realizar las distribuciones conforme a la prelación que se detalla a continuación:

El Residual Periódico disponible para Distribución al(los) Beneficiario(s) será calculado, dos (2) veces al año a partir de la fecha de emisión de la primera emisión del programa de emisiones, dentro de los quince (15) hábiles posteriores al cierre de los meses junio y diciembre, y en base a los estado Financiero Interinos de estos cortes, de la siguiente forma: el Residual Periódico disponible para Distribución será igual a (≡) la totalidad de los Efectivo disponibles en las Cuentas del Fideicomiso menos (-) fondo de contingencia, menos (-) la reposición del Fondo de Liquidez si aplica, menos (-) los Gastos a cargo del Fideicomiso pendientes de pago registrados en la contabilidad del fideicomiso, es decir las cuentas por pagar, menos (-) los Gastos del Fideicomiso a ser facturados el siguiente mes, menos (-) la Amortización del Capital de las emisiones en circulación que venzan próximo al pago del residual cuando corresponda menos (-) pagos correspondientes a los Acreedores Secundarios del Fideicomiso que venzan próximo al pago del residual, (el “Residual Periódico”).

En caso de pagarse menos del cien por ciento (100%), el flujo restante podrá ser utilizado para cubrir los gastos a cargo del Fideicomiso.

Los Gastos a cargo del Fideicomiso a ser facturados al siguiente mes, son aquellos que correspondan conforme los diversos contratos suscritos con los suplidores del Fideicomiso y los que correspondan en base a la previsión de la fiduciaria para atender las necesidades del Fideicomiso al momento de la distribución de los beneficios.

La distribución del residual periódico será notificada como hecho relevante.

Las distribuciones del pago de los intereses que provienen del Flujo de Caja Libre del “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU” serán pagados en una fecha determinada a los tenedores de valores de cuyo plazo será determinado en el aviso de colocación y prospecto simplificado de cada emisión. Para la primera emisión del programa de emisiones será de forma semestral a partir de haberse generado la obligación con los tenedores de valores de cada emisión a favor de los tenedores de los valores producto del programa de emisiones.

Todas las distribuciones en efectivo a los Tenedores relacionadas a los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de CEVALDOM.

Para mejor entendimiento de la metodología de la distribución del residual, a modo de ejemplo se presenta el siguiente ejercicio.

EJEMPLO DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS EN USD	
Total Colocado	20,000,000
Cantidad de Valores	20,000
Diciembre 2025	
Efectivo en Caja Conforme a Esado Financieros Interino	2,880,683
(-) Menos Fondo de Contingencia	116,825
(-) Menos Reposicion Fondo de Liquidez, si aplica.	1,213,355
(-) Gastos a cargo del fideicomiso (CxP)	95,000
(-) Gastos a cargo del fideicomiso del mes siguiente	158,190
(-) Menos pago de Capital proximo al pago del residual	0
(-) Menos Pago Acreedores Secundarios proximo al pago del residual	0
Flujo de Caja Libre para pago de Dividendos	1,297,312
(-) Dividendos	1,297,312
Caja despues de Repartir 100% Dividendos	1,583,371



Para mayor información sobre la prelación de pagos puede consultar el comienzo del presente capítulo o el artículo 15.2 del Acto constitutivo.

12.7. Vigencia del programa de emisiones de valores de fideicomiso

El programa de emisiones de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA registrado ante la SIMV tiene un plazo de vigencia será de hasta 3 años para su colocación desde su inscripción en el Registro.

12.8. Procedimiento de valoración de los activos del fideicomiso

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

Los Activos Inmobiliarios se aportaron al Fideicomiso conforme al valor de la tasación de los inmuebles que constituyen el Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU. La misma ha sido realizada por **Tasaciones Exactas, S.R.L.** cuyo informe se adjunta al presente Prospecto en el anexo V.

La actualización de las tasaciones se llevará a cabo una vez al año a partir de la fecha de elaboración de la primera tasación correspondiente al momento de transferir los inmuebles y será remitida a la Superintendencia por parte del Fiduciario en un plazo no mayor al indicado en la normativa vigente. Esta actualización deberá seguir las indicaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El costo de dichas tasaciones correrá por cuenta del patrimonio del fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable.

Los valuadores deben tener plena independencia del fiduciario y el Fideicomitente, aprobados por la Asamblea de Tenedores, a fin de establecer que el precio corresponde a las condiciones de mercado vigentes en ese momento. Por igual la Superintendencia del Mercado de Valores tiene la facultad de requerir la actualización de este estudio cuando lo considere necesario a fines de procurar la seguridad de los inversionistas y la transparencia del mercado.

“La valorización de los instrumentos financieros en los que invierta el Fideicomiso serán determinados según lo establecido en 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).

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

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

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

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

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



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

Las cuotas de Fondo Abierto se toman el valor de la valoración realizada que esté disponible a la fecha del cierre por la Administradora de fondos de inversión y se calcula de acuerdo con la cantidad de cuotas que tenga fideicomiso.

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

12.9. Política de endeudamiento del fideicomiso.

El Fideicomiso podrá contratar créditos o endeudamientos de corto o mediano plazo, menor o igual a 5 años de término con la finalidad exclusiva de financiar trabajos de arquitectura e ingeniería para las adecuaciones, remodelaciones, mejoras y/o cualquier trabajo técnico relacionado con los Inmuebles, los cuales tendrán como finalidad la generación de ingresos adicionales. Para tales fines la Fiduciaria, con cargo al Fideicomiso, podrá constituir gravámenes y/o otorgar garantías, para la seguridad y garantía de tales deudas. Estos financiamientos podrán ser adquiridos siempre y cuando la cuota total no afecte el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso utilizando como referencia el índice de cobertura de la deuda corriente que se calcula EBITDA sobre la sumatoria de las deuda corrientes de capital e intereses de los financiamientos existentes, los pagos de intereses y capital del programa de emisiones del año corriente registrados en la contabilidad del Fideicomiso e incluyendo el total del año corriente de capital e intereses a pagarse del nuevo financiamiento, al último periodo interino disponible de los Estados Financieros del Fideicomiso,, en cuyo caso, deberá ser en todo momento inferior 1.5 veces y las deudas o créditos totales que se contraigan no podrán exceder el 45% del valor de mercado arrojado por el ejercicio de tasación de los Activos Inmobiliarios realizada y registrada en la contabilidad del Fideicomiso en el último periodo interino disponible de los Estados Financieros del Fideicomiso. La Fiduciaria tiene la obligación de informar como hecho relevante la obtención del financiamiento a la SIMV. En el contenido debe estar incluido la información necesaria para la validación de este indicador por parte de la SIMV y los Tenedores de Valores a través de su Representante de Tenedores

12.10. Fuente de pago de las obligaciones con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.

Los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA se pagan exclusivamente con los recursos que se generen producto de la renta, operación, explotación de los Activos Inmobiliarios fideicomitados y financiamientos tomando de conformidad a los activos que pertenezcan al fideicomiso, de conformidad con lo indicado en el acto constitutivo.

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

12.11.1. Cambio, sustitución o renuncia del Fiduciario

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

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

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

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

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

12.11.2. Honorarios del Fiduciario.

La Fiduciaria por su actuación y prestación de los servicios fiduciarios en el Fideicomiso tendrá derecho a recibir, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, los honorarios que se indican a continuación: Ciento Ochenta Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (USD\$ 180,000.00) anuales, liquidados mensualmente de manera proporcional equivalente a la suma de Quince Mil Dólares Estadounidenses con cero centavos (USD\$15,000.00) a partir de ser otorgado el Registro Nacional de Contribuyente del Fideicomiso (RNC).

Dentro de los primeros cinco (5) días laborables de cada mes La Fiduciaria emitirá a nombre del Fideicomiso una factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada por concepto de administración del presente Fideicomiso. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a la recepción de la factura con cargo al Patrimonio Fideicomitado. En este sentido, La Fiduciaria se encuentra autorizada a debitar de los recursos del Patrimonio Fideicomitado las sumas correspondientes a las comisiones fiduciarias pactadas en el Artículo Catorce puntos Uno (14.1) del acto constitutivo.

Los montos previamente indicados a ser pagados a La Fiduciaria, por concepto de remuneración son montos netos y, por tanto, no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicables a los mismos en virtud de las disposiciones legales aplicables, tales como Impuesto a la Transferencia de Bienes y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado, o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos por el Patrimonio Fideicomitado.

El Fiduciario renuncia a su derecho de comisiones fiduciarias por los meses correspondientes a septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinticinco (2025) y los meses enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del año dos mil veintiséis (2026). En caso de que después de junio del año dos mil veintiséis (2026), el Fideicomiso aun no estuviese operativo por razones no imputables al Fideicomitente, las comisiones fiduciarias serán reducidas a la suma mensual de cinco mil seiscientos veinticinco Dólares Estadounidenses con cero centavos (USD\$5,625.00), hasta

el mes donde efectivamente se hayan cumplido de manera conjunta y verificable todas las condiciones siguientes: (i) la transferencia efectiva al Fideicomiso de los bienes y derechos fideicomitidos, incluyendo la transferencia y registro, según corresponda, de los títulos de propiedad de los activos inmobiliarios; (ii) la cesión al Fideicomiso de los contratos de alquiler relacionados con los activos; (iii) formalización y suscripción de los contratos con suplidores, proveedores y demás contrapartes necesarios para la ejecución del objeto del Fideicomiso; (iv) la apertura, habilitación y operatividad de las cuentas bancarias; y (v) el cumplimiento de todas las condiciones legales, contractuales, regulatorias y operativas necesarias para realizar la emisión de oferta pública del Fideicomiso. Una vez cumplidas todas las condiciones anteriores, la Fiduciaria lo comunicara como hecho relevante.

12.11.3. Cambio o sustitución del Administrador.

El Administrador podrá ser destituido mediante la terminación del Contrato de Administración, por: (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente la mayoría decisoria de la asamblea, previa presentación de una causa justificada, luego de haberse agotado el procedimiento establecido en el Artículo Décimo Séptimo (17º) del Contrato de administración; (iii) por las causas de terminación del contrato establecidas en el Artículo Décimo Sexto; (iv) por el incumplimiento por parte de **EL ADMINISTRADOR**, conforme a lo establecido en el Artículo Décimo Octavo. En virtud de lo anterior:

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

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

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

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

5) **EL ADMINISTRADOR**, en la Fecha de Sustitución (i) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Activos inmobiliarios y los Contratos de Arrendamiento actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato; (ii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las Cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

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

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

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

9) La sustitución de **EL ADMINISTRADOR** deberá ser notificada por **EL FIDUCIARIO** como hecho relevante a la Superintendencia de Valores.

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

La calificadora de riesgo podrá ser sustituida en caso de producirse una de las causales de terminación de contrato establecidas en el Artículo 8 del Contrato de Prestación de Servicios suscrito con ésta, debiendo la Fiduciaria, dentro de los próximos 10 días hábiles de producirse la causa de terminación, comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe una calificadora sustituta.

12.12. Modificaciones al Contrato de Programa de Emisiones.

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

12.13. Solución de Controversias

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

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

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

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



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

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Prospecto o en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, habrá lugar a la solicitud de sustitución de cualquiera de las partes intervinientes en los términos del Acto Constitutivo, así como a las acciones de arbitraje previstas el numeral 12.13 del presente prospecto así en el artículo 19 del contrato del programa de emisiones.

12.15. Política de Inversión.

La Fiduciaria invertirá los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en el tipo de moneda en que se reciban los fondos, según considere. Se realizarán inversiones en instrumentos tales como los VALORES DE RENTA FIJA que sean de vencimiento a corto, mediano y largo plazo, emitidos por el Ministerio de Hacienda o el Banco Central de la República Dominicana. También podrá invertir los fondos en Certificados de depósitos de Entidades de intermediación financiera de la República Dominicana reguladas por la Ley Monetaria Financiera y la Superintendencia de Bancos, así como en Fondos de Inversiones abiertos que se encuentren inscritos en el registro del mercado de valores, con un pacto de permanencia de hasta trescientos sesenta y cinco (365) días. Los emisores, las entidades de intermediación financiera y las administradoras de fondos deberán contar con calificación de riesgo mínima de Grado de Inversión y dichos valores deben tener un alto nivel de liquidez.

La compra de valores o instrumentos de inversión antes descritos se hará sin demoras innecesarias, pero con sujeción a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que la Fiduciaria realice la operación. La Fiduciaria deberá limitarse a actuar conforme a los términos establecidos en el presente artículo, por lo que la Fiduciaria no será responsable por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar el Patrimonio Fideicomitado como consecuencia de las inversiones efectuadas en términos del presente Acto Constitutivo, en el entendido que éste tendrá la obligación de actuar como buen padre de familia procurando con la mayor diligencia el resguardo del Patrimonio del Fideicomiso.

Para fines de transparencia y control de riesgo, las Partes han acordado un límite de inversión de los recursos líquidos de un cincuenta por ciento (50%) con respecto a las entidades vinculadas a la Fiduciaria y a EL FIDEICOMITENTE.

XIII ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES

13.1. Entidad Fiduciaria.

Fiduciaria Universal, S.A. es el administrador del patrimonio fideicomitado y realizara las funciones y actividades necesarias para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso, siempre conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, en la legislación vigente y conforme a las instrucciones que en el marco de sus facultades le instruya la asamblea de tenedores. El Fiduciario podrá ser sustituido por las causales y conforme el procedimiento que se señala en el numeral 12.11.1 del presente Prospecto de emisión.

13.2. Auditor Externo del Fideicomiso.

El Fiduciario celebró un contrato con **BAKER TILLY República Dominicana** con la finalidad de que sea el Auditor Externo del Fideicomiso. El contrato del auditor estará disponible en todo momento para que la Asamblea de Tenedores tenga acceso al mismo. Los honorarios por los servicios de auditorías realizados por la firma serán remunerados de manera anual totalizando USD\$8,500.00, para el año 2026, pudiendo ser ajustados en los períodos subsiguientes conforme a las condiciones acordadas entre las partes. Los mismos se detallan en la carta compromiso a firmar para formalizar el servicio. En la propuesta describen los honorarios como se presentan a continuación:

Descripción	Auditoria (USD)
Honorarios netos	8,500.00
Gastos incidentales 10%	850.00
ITBIS 18%	1,530.00
Honorarios totales netos	10,880.00

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

El Auditor Externo podrá ser removido o sustituido de sus funciones en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo instruya al Fiduciario y/o se hayan ocasionado las causas de sustitución establecidas en el artículo 13.2.1 del presente prospecto, en el entendido, de que el Auditor Externo sustituto deberá ser una entidad de contadores públicos, independiente del Administrador de Activos, del Fideicomitente y del Fiduciario, y debe estar debidamente autorizado por la SIMV.

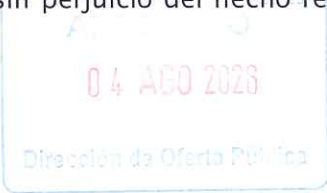
13.2.1. Remoción y sustituir al Auditor Externo

El Fiduciario podrá recomendar a la Asamblea de tenedores la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo debidamente sustentado por las causas pautadas en el presente acápite; en el entendido, que el Auditor Externo inicial que contratará el Fiduciario será **BAKER TILLY República Dominicana**, y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos e independiente del Administrador de Activos, del Fideicomitente y del Fiduciario y debe estar debidamente autorizado por la SIMV.

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

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

De presentarse cualquiera de las causas establecidas previamente, LA FIDUCIARIA, dentro de los próximos diez (10) días hábiles de producirse la causa de terminación, deberá comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe un Auditor sustituto. A modo aclaratorio, esta comunicación es sin perjuicio del hecho relevante que debe ser notificado a más tardar el siguiente día a partir de la sustitución.



13.3. Representante de Tenedores de los VALORES DE FIDEICOMISO RENTA FIJA.

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

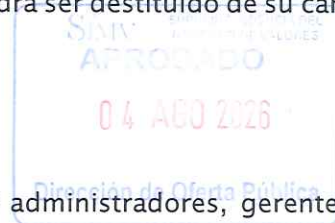
13.3.1. Designación, remoción y sustitución del Representante de Tenedores.

El Representante de los Tenedores será **SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.** o quien lo sustituya en sus funciones acepta su designación como Representante de los Tenedores de los Valores de fidecomiso de Renta Fija en virtud de la celebración del Acto Constitutivo, los contratos y documentos que del mismo se desprenden, y acuerda actuar de conformidad con los términos y condiciones del “ FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU” y los de la Ley Aplicable. El Representante de Tenedores de los VALORES DE FIDEICOMISOS DE RENTA comparece a la firma del contrato del programa de emisiones, lo suscribe como evidencia del conocimiento de contenido y conformidad con su encargo.

Causas de Destitución o Sustitución.

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

- a) Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;
- b) Renuncia a su cargo ante una Asamblea de Tenedores;
- c) Vinculaciones o Conflictos de intereses con EL FIDUCIARIO o con los administradores, gerentes, comisario o empleados de EL FIDUCIARIO y con el Fideicomitente;
- d) Por reunir uno cualquiera de los impedimentos establecidos en el artículo 98 de la Norma R-CNV-2013-26-MV;
- e) Incumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores No. 249 - 17 sobre Mercado de Valores de fecha 12 de diciembre de 2017 ("Ley 249-17") o en su Reglamento de Aplicación No. 664-12 o en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11 o en el presente contrato;
- f) Por revocación o incapacidad judicial declarada de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES; y
- g) Por disolución, quiebra o liquidación de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES.



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

En caso de que EL REPRESENTANTE DE TENEDORES sea relevado por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de valores de fideicomiso de Renta Fija, el que lo sustituya en esas funciones por designación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija asumirá de pleno derecho todas las obligaciones y los deberes resultantes del contrato del programa de emisiones, de la Ley la Ley 249 - 17 sobre Mercado de Valores de fecha 12 de diciembre de 2017 ("Ley 249-17"), del Reglamento No. 664-12, de la Ley de Sociedades y la Norma R-CNV-2013-26-MV, y quedará subrogado en los derechos y obligaciones resultantes del contrato del programa de emisiones, sin limitaciones ni reservas, incluyendo los términos y condiciones para el pago de sus gastos y honorarios que se le impondrán de pleno derecho, incluso, la obligación de perseguir y recuperar los montos que puedan ser debidos a favor del antiguo representante de tenedores, para la entrega y saldo a favor de éstos, sin perjuicio de las penalidades o indemnizaciones de las que el antiguo representante de tenedores sea acreedor u ostente tales derechos. Queda expresamente convenido entre las Partes, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante de Tenedores sustituto haya sido designado, y el Representante de Tenedores sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Homologando lo establecido por la Ley General de Sociedades, los representantes de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, sea cual fuere la forma en que hayan sido designados, podrán ser relevados de sus funciones por la Asamblea General Ordinaria de los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, de conformidad con lo establecido en el artículo 335 de la Ley de Sociedades. Las reglas para la convocatoria, celebración y quórum de las asambleas de tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija serán las que establece el artículo 236 de la Ley del Mercado de Valores 249-17 relativa a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso, la Ley de Sociedades y en el contrato del Programa de Emisiones.

Como contraprestación por sus servicios está suscrito en el artículo 12.3 Acto Constitutivo que el representante de las masas tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 5,500 anual. El monto previamente indicado no contempla cualquier impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

El monto establecido en el párrafo anterior presentará un incremento anual de un uno por ciento (1%).

13.3.2. Obligaciones del Representante de Tenedores.

El Representante de los Tenedores o quien lo sustituya en sus funciones tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la Quinta Resolución Del Consejo Nacional De Valores del tres (03) de marzo de dos mil dieciséis (2016) R-CNV-2016-14-MV, Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores ,en virtud de lo dispuesto en el Artículo 414 del Reglamento 664-12 de la Ley del Mercado

de Valores, en lo que sea aplicable al " FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU" En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en El " FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU", o en la Ley del Mercado de Valores el Representante de los Tenedores actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante de los Tenedores representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente.

En adición a lo dispuesto en el artículo 488 del Reglamento No. 664-12 (Obligaciones del representante de la masa de obligacionistas), en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, en la Norma R-CNV2013-26-MV y en las normativas vigentes del mercado de valores, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES INMOBILIARIOS DE OFERTA PUBLICA DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU se compromete a realizar y cumplir con las siguientes obligaciones:

- 1) Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija.
- 2) En lo referente al programa de emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija objeto del presente contrato, representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a EL FIDUCIARIO o a terceros, cuando corresponda.
- 3) Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.
- 4) Solicitar a EL FIDUCIARIO los informes y certificaciones que considere necesarios respecto al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del Fideicomiso.
- 5) Las demás funciones que se establezcan en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y el Prospecto de Emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.
- 6) Salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas, los representantes de la masa tendrán la facultad de realizar, en nombre de la misma, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas.
- 7) Los representantes de la masa, debidamente autorizados por la asamblea general de obligacionistas, tendrán exclusivamente la calidad para ejercer en nombre de los mismos, las acciones en nulidad del Fideicomiso o de los actos y deliberaciones posteriores a su constitución, así como todas las acciones que tengan por objeto la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas y especialmente la liquidación del Fideicomiso.
- 8) Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 9) Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 10) Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 11) Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro del Mercado de Valores.
- 12) Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 (Informe a la Superintendencia) de la Norma R-CNV-2016-14-MV.
- 13) Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de valores y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 14) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 15) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.
- 16) Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- 17) Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 18) Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el contrato de emisión o en el prospecto de emisión, según corresponda, en caso de que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este

mecanismo.

- 19) Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos o intereses y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 20) Supervisar la ejecución del proceso de permuta de valores, de aplicar.
- 21) Verificar que las garantías de la emisión hayan sido debidamente constituidas, comprobando la existencia, el valor de los bienes afectados y que las garantías se mantienen, en todo momento, conforme a las disposiciones establecidas en el contrato de emisión, en caso de existir.
- 22) Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados a favor del representante de la masa, en representación de los tenedores, en caso de que se hayan otorgado en garantía.
- 23) Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, reglamento interno, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda.
- 24) Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso.
- 25) Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.
- 26) Ejercer en nombre de la masa de tenedores de valores las acciones que correspondan contra el emisor, contra los administradores o liquidadores y contra quienes hubieran garantizado la emisión.
- 27) Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.
- 28) Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de la masa deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.
- 29) Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión.
- 30) Responder frente a los tenedores de valores y, de los daños que cause por los actos u omisiones realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan aplicar.
- 31) Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios o reglamento interno, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.
- 32) De conformidad a lo establecido en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, el REPRESENTANTE DE TENEDORES, de conformidad con las disposiciones vigentes deberá remitir un informe a la Superintendencia respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, de forma trimestral, dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre, cumpliendo con las consideraciones e informaciones que en dicho Artículo se establecen.
- 33) EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá cumplir con lo establecido en la Norma R-CNV-2016-14-MV que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores.
- 34) Asimismo, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá remitir a la Superintendencia, dentro de los cinco (5) días hábiles sucesivos a la fecha de ocurrencia de los hechos que se estipulan en el Artículo 12 de la Norma R-CNV-2016-14-MV que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores.
- 35) Examinar los valores objeto de oferta pública, con el propósito de verificar su autenticidad.
- 36) Verificar que el emisor utilice los fondos provenientes de la emisión para los fines especificados en el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.
- 37) Notificar a los obligacionistas y a la Superintendencia cualquier incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones asumidas por él en ocasión de la emisión.
- 38) Notificar a la Superintendencia y CEVALDOM respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.
- 39) Rendir cuentas de su gestión, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo
- 40) Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como

representante de la masa de obligacionistas, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados.

41) Cumplir con los demás deberes y atribuciones que le imponga la Ley de Sociedades, el Código Civil, la Ley, el Reglamento, las normas que establezca la Superintendencia, el contrato de programa de emisiones suscrito con el emisor y los acuerdos adoptados en las asambleas de obligacionistas.

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

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

13.3.3. Sustitución Representante de Tenedores.

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

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

Sustitución por renuncia del Representante de Tenedores.

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

Las funciones del Representante de los Tenedores concluirán cuando el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU haya concluido, su patrimonio liquidado y en consecuencia se lleve a cabo el acto de extinción.

13.3.4. Independencia.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Fiduciario y/o el Fideicomitente con el Representante de los Tenedores de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA.

13.3.5. Fiscalización

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

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

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

13.3.6. Información adicional

Disposiciones Especiales Relativas a las Asambleas de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija.

Convocatoria y Reuniones de la Asamblea de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija. La convocatoria para la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija será efectuada por EL FIDUCIARIO o por EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES INMOBILIARIOS DE OFERTA PUBLICA DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU. El funcionamiento de la Asamblea de Tenedores de Valores de Renta Fija se rige por lo establecido en el presente Contrato, en el Reglamento No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV y, en lo no contemplado por las referidas disposiciones, se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades en lo referente a la Asamblea de la Masa de Obligacionistas.

Los tenedores de VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA, 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 INMOBILIARIOS DE OFERTA PUBLICA DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU, 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 de Renta Fija u ordenar su convocatoria a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija o que puedan determinar que se le impartan instrucciones a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES de los Valores de Renta Fija o que se revoque su nombramiento.

Cualquier decisión de la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija que pueda afectar negativamente los intereses de EL FIDEICOMITENTE, debe contar con la aprobación de éstos.

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

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

Derecho de Voto y Quórum: Cada VALOR DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA 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 Valores de Renta Fija.

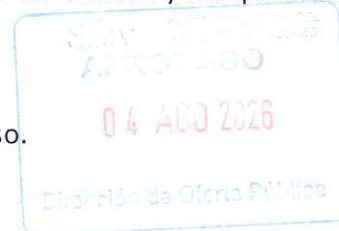
De conformidad con lo establecido en los artículos 190 y 191 de la Ley de Sociedades, la asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija presentes o representados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

Por su parte, la asamblea general extraordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija presentes o representados que sean titulares por lo menos de las dos terceras (2/3) partes de los Valores de Renta Fija colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija presentes o representados que sean titulares de la mitad (1/2) de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija 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 VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA presentes o representados.

Mayorías decisorias especiales. La asamblea de tenedores de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección colectiva de los tenedores de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija. Para el caso de liquidación anticipada del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU, deberá contarse con la resolución tomada por los Tenedores que representen la mayoría simple de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso y exista un incumplimiento de pago por parte del Fideicomitente a las obligaciones asumidas mediante el presente contrato a partir de la primera colocación. En este caso la Asamblea también determinará y hará del conocimiento del Fiduciario el proceso de liquidación del mismo, salvaguardando el derecho del repago de la amortización de la deuda. La asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija con las mayorías y requisitos que se establecen en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso de Renta Fija, 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 párrafo 1 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 de Renta Fija del Reglamento No. 664-12.

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

- a) Aprobar las modificaciones al contrato de programa de emisiones y sus anexos.
- b) Aprobar la delegación de la Fiduciaria en la ejecución de medidas judiciales.
- c) Aprobar los Estados Financieros del Fideicomiso.
- d) Aprobar la modificación del Fideicomiso, únicamente con el 90% de los Tenedores a Favor.
- e) Remover y Designar en cualquier momento al Representante de Tenedores de valores.
- f) Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del fideicomiso.
- g) Las demás previstas en el contrato de programa de emisiones y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.
- h) Designar Fiduciario sustituto si fuese necesario.
- i) Aprobar la prórroga al vencimiento del Fideicomiso.
- j) Aprobar la prórroga del plazo de vencimiento del Fideicomiso si fuera el caso.
- k) Aprobar la estrategia de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.
- l) Aprobar la sustitución del Administrador de los Activos Inmobiliarios
- m) Aprobar la sustitución de la Calificadora de Riesgo
- n) Aprobar cualquier modificación a los honorarios del Administrador de los Activos Inmobiliarios.
- o) Aprobar modificaciones a los conceptos determinados como Gastos de Administración o Gastos del Fideicomiso relacionados contemplados en el Fideicomiso y/o del Prospecto de Emisión.
- p) Aprobar las acciones que en virtud del Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU y/o del Prospecto de Emisión sean de incumbencia de los tenedores de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA.
- q) Dar instrucciones a la Fiduciaria durante el ejercicio del dominio fiduciario.
- r) En caso de una situación específica no esté prevista en el Acto, la Fiduciaria deberá notificar al Representante de Tenedores, para que este último gire las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar la Fiduciaria, previa decisión de la Asamblea de Tenedores.



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

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

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

Conocimiento por parte de la Superintendencia de los acuerdos tomados por la asamblea y verificación de su legalidad. Las decisiones que adopte la asamblea deberán ser remitidas a la Superintendencia para su conocimiento y verificación de que se ha cumplido con las condiciones necesarias en las que se llevó a cabo la asamblea dentro de

los tres (3) días hábiles siguientes a su celebración, a cuyos fines, la Superintendencia del Mercado de Valores comprobará que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por la Norma R-CNV-2013-26-MV y demás disposiciones aplicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La asamblea general ordinaria podrá tomar todas las decisiones no mencionadas en el artículo anterior que conciernan al conjunto de los accionistas y las relativas a una categoría de acciones en la forma indicada más adelante en el artículo 191. Deliberará válidamente en la primera convocatoria con accionistas presentes o representados que sean titulares por lo menos de la mitad (1/2) de las acciones suscritas y pagadas; y en la segunda convocatoria con por lo menos la cuarta parte (1/4) de las acciones suscritas y pagadas.

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

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

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

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

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



13.4. Depósito de valores

 CEVALDOM  Dirección de Oferta Pública	CEVALDOM, S.A. R.N.C.1-30-03478-8 Calle Rafael Augusto Sanchez No. 86 esquina Freddy Prestol Castillo Roble Corporate Center, piso 03, Pianitini Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 227-0100 Fax: (809) 562-2479 www.cevaldom.com , Contacto Carmelly Morel Registro del Mercado de Valores SVDCV-001
---	---

Las comisiones y tarifas cobradas por CEVALDOM están detalladas en el tarifario de su página Web, además están incluidas las vigentes a la elaboración del presente prospecto en el acápite 16.6. del mismo.

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

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

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

13.5. Calificadora de riesgos

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

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

La metodología de calificación de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, comprende dos procesos complementarios: la evaluación de la sociedad fiduciaria y el análisis del fideicomiso específico.

Como contraprestación por sus servicios está suscrito en el artículo 13.2 del Acto Constitutivo que la calificadora de riesgo tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 7,500 anual. a ser pagados de la siguiente manera:

- 1) Cuatro mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD4,500.00), más impuestos, como pago inicial a la fecha de entrada en vigencia del presente contrato;
- 2) Dos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD2,000.00), más impuestos, en el mes de diciembre del año en curso; y,
- 3) Dos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD2,000.00), más impuestos, en el mes de marzo del año en curso.

El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuestos que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

La calificación de las emisiones de valores de un fideicomiso de oferta pública es una opinión sobre el riesgo propio de los activos o derechos que conforman el fideicomiso y la probabilidad que sean administrados en

forma profesional e idónea por una sociedad fiduciaria. Todo lo anterior, conforme a lo establecido en el contrato y prospecto de emisión.

13.6. Administrador de los Activos

Brownsville Business Corporation, S.R.L.
R.N.C. 1-01-73464-7,
Calle Freddy Prestol Castillo No. 49
Edificio Eduardo 1, Piantini
Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono (809)-955-2020



El Fiduciario nombra a Brownsville Business Corporation, como “Administrador de Activos” de los Activos del “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU”, con las responsabilidades y obligaciones y bajo los términos y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo y en el contrato de prestación de servicios de administración. La designación del Administrador de Activos no exime al Fiduciario de responsabilidad por tal designación. En Caso de sustitución del Administrador se sigue el procedimiento descrito en el acápite 9.1.1 del presente prospecto.

13.6.1. Objeto social de la Sociedad

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

13.6.2. Remuneración del Administrador de los Activos.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 900, 000 Anual con un incremento anual para el segundo año de un 3% en los términos que se especifican en el Contrato de administración que se celebre con el Fiduciario. Los montos previamente indicados no contemplan cualquier impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuestos a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado y constituirán Gastos de Administración.

13.7. Entidad de Valoración de los Inmuebles.



TASACIONES EXACTAS, S. R. L.

Tasaciones Exactas, S.R.L.
R.N.C. 1-01-54518-6
CALLE Lorenzo Despradel No 3 Norte,
Los Prados
Santo Domingo, República Dominicana
Tel (809)-548-6130 Fax (809) 548-6038
Contacto Ing. Eddy Valeriano
CODIA T-056-01-01
ITADO 249

Como contraprestación por sus servicios está suscrito que la Firma de Tasadores del inmueble tendrá derecho a recibir los honorarios de DOP 394,630.00 anual o su equivalente en dólares con un incremento a partir del segundo año de uno por ciento (1%). El monto previamente indicado no contempla cualquier impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

Proceso de Sustitución

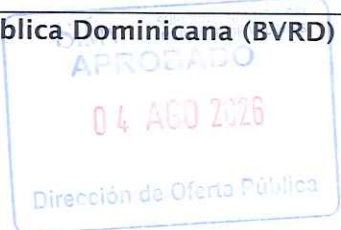
Mediante una resolución adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores por sugerencia de la fiduciaria por otro que tenga la capacidad de realizar las funciones de valuadores.

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

- Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;
- Incumplimiento a las obligaciones de realizar el informe de valoración de los Bienes Fideicomitidos, conforme a los requerimientos que le sean indicados;
- Vinculación o conflictos de intereses con LA FIDUCIARIA, el Fideicomitente y el Administrador de los activos; y,
- Por disolución, quiebra o liquidación de EL EXPERTO.

De presentarse cualquiera de las causas establecidas previamente, LA FIDUCIARIA, si perjuicio de la publicación y notificación del hecho relevante correspondiente al siguiente día de la sustitución, deberá comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe un Experto sustituto.

13.8. Bolsa de valores

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

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

XIV INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

14.1. Identificación General

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

14.2. Fecha de Constitución y Plazo de Duración

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

A la fecha la sociedad cuenta con un Capital Social Autorizado de Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$200,000, 000.00), y con un Capital Suscrito y Pagado de Ciento Noventa Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$190,000,000.00).

14.3. Estructura Organizativa y Funcional

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

Asamblea General de Accionistas: En esta instancia se toman las decisiones de mayor relevancia para el funcionamiento de Fiduciaria Universal, S.A., ya sea en sus reuniones ordinarias como extraordinarias. Las principales obligaciones de esta instancia se encuentran comprendidas en la Ley 479-08 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones. Entre otros aspectos, la Asamblea de Accionistas debe amparar y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas, entre los que se encuentran el asegurar su participación y voto; la elección y revocación de los Miembros del Consejo de Administración, Comisario de Cuentas y Auditores Externos; y la participación en los beneficios de la sociedad. Los accionistas deben poder participar en las decisiones que impliquen cambios relevantes en la sociedad y ser informados sobre las mismas.

Dentro de los poderes de la Asamblea General de Accionistas se encuentran las modificaciones en los estatutos; modificaciones al capital; y las transacciones extraordinarias, incluida la transferencia de la totalidad o de una parte sustancial de los activos que, en la práctica, suponga la venta de la sociedad. Asimismo, en las asambleas, los accionistas deberán tener la oportunidad de participar y votar los acuerdos presentados a su consideración, debiendo ser debidamente informados sobre las normas que las rigen, incluidos los procedimientos de votación.

Consejo de Administración: Conforme a la Ley 479-08 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones, la sociedad Fiduciaria Universal, S.A. debe ser administrada por un Consejo de Administración (en lo adelante “el Consejo de Administración”), el cual tendrá la labor de dirigir y controlar su funcionamiento. El Consejo de Administración de Fiduciaria Universal, S.A. estará integrado por una cantidad (impar y no menor de cinco) establecida de Miembros y sus obligaciones son las contenidas en la Ley 249-17 y la Ley 479-08 y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Dentro de los cargos del Consejo de Administración se encuentran:

Presidente del Consejo de Administración: El Presidente será el principal funcionario u oficial ejecutivo de la sociedad y tendrá, las atribuciones que le confieren los Estatutos Sociales de la Sociedad. Este cargo es representado por el Sr. Rafael Ernesto Izquierdo De León.

Vicepresidente del Consejo de Administración: El Vicepresidente del Consejo de Administración fungirá como sustituto del Presidente cuando éste por cualquier circunstancia no pueda realizar sus funciones. Actualmente, el Sr. José Antonio Alvarezdesempeña esta función.

Secretario del Consejo de Administración: Tiene las atribuciones conferidas por los Estatutos, además de aquellas otras que le sean conferidas en las Asambleas. La Sra. Olinda Vásquez es quien desempeña esta función.

Gestor Fiduciario y Vicepresidencia Ejecutiva: El Gestor Fiduciario y/o Vicepresidente Ejecutivo es el encargado de la dirección de los fideicomisos bajo la administración, quien asume la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los referidos fideicomisos. Esta función es ocupada por la Lic. Rebecca Wachsmann Fleischmann, la cual posee amplia experiencia de la industria de Fideicomiso, y para dar cumplimiento a la responsabilidad para dirigir la organización a conseguir el logro de los objetivos estratégicos planteados.

La Vicepresidencia Ejecutiva depende directamente del Consejo de Administración y su Presidencia. Es la responsable de brindar los lineamientos estratégicos para toda la organización, tomando decisiones y estando en estrecha relación

con los lineamientos plasmados por el Consejo de Administración, la cual tiene a su cargo los departamentos descritos a continuación:

Dirección Administrativa y Operativa: Administración de los Fideicomisos y cumplimiento de las obligaciones y gestiones adquiridas por la sociedad Fiduciaria Universal, S.A. frente a sus clientes. Actualmente, el Lic. Edwin José Vásquez Vásquez desempeña este puesto.

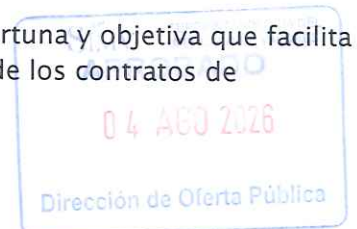
Dirección de Negocios: Esta Dirección se encarga de la estructuración de los contratos de Fideicomiso administrados por Fiduciaria Universal. Al igual que brinda acompañamiento y asesoría permanente al cliente. Actualmente, el Lic. Néstor Alcides Beltré Félix desempeña este puesto.

Inversiones y Tesorería: Diseño y administración de los diferentes tipos de portafolios de inversión. Asesoría en vehículos y alternativas de inversión.

Dirección de Contabilidad: Esta Dirección es responsable de la preparación y emisión de los Estados Financieros de los fideicomisos bajo la gestión de Fiduciaria Universal, S.A. frente a sus clientes e instituciones reguladoras, de la contabilización de cada una de las operaciones de las cuentas por pagar y dar seguimientos a las auditorías externas y las solicitudes de información realizadas durante el proceso.

Dirección Legal: Esta Dirección es responsable de gestionar y supervisar los aspectos legales relacionados con los fideicomisos bajo la administración de Fiduciaria Universal, S.A., velando por el cumplimiento de la normativa vigente y la adecuada formalización de los actos y documentos legales.

Control Interno: Auditoria y monitoreo, mediante la identificación de información oportuna y objetiva que facilita la toma de decisiones de la gerencia de la Fiduciaria Universal, S.A. y la administración de los contratos de fideicomiso.



14.4. Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa

Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con una estructura administrativa que le permite el manejo de los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, de conformidad con lo indicado en el artículo 60 y demás disposiciones aplicables de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el Reglamento de Aplicación establecido mediante el Decreto 95-12, la Ley 249-17 del Mercado de Valores, el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, establecido mediante el Decreto 664-12, y la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cuatro (04) del mes de octubre de dos mil trece (R-CNV-2013-26-MV modificada mediante la resolución R-CNMV-2018-07-MV), que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores.

La estructura de Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con la Vicepresidencia Ejecutiva quien funge como Gestor Fiduciario, la Dirección Administrativa y de Operaciones, la Dirección de Contabilidad de Fideicomisos y la Dirección de Estructuración de Negocios, cuyas funciones y lineamientos son regidos por el Manual de Organización y Funciones de la sociedad.

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

- Estructuración y debida diligencia en la administración de los Fideicomiso de Oferta Pública de Valores;
- Constitución y Liquidación de los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores;
- Administración y Control de los activos aportados por los fideicomitentes a los fideicomisos correspondientes;
- Administración y control de Patrimonio de los Fideicomisos;
- Pago de los Valores de Fideicomiso.

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

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

14.5. Principales funcionarios y Apoderados Legales

Los apoderados legales son los Señores Rafael Ernesto Izquierdo de León y Sra. Rebecca Wachsmann.

A continuación, se presentan los principales funcionarios de Fiduciaria Universal a la fecha de la elaboración del presente documento. A saber

Departamento	Posición
Vicepresidencia Ejecutiva: Rebecca Wachsmann Fleischmann	Vicepresidente Ejecutivo / Gestor Fiduciario
Dirección Administrativa y de Operaciones: Edwin Vasquez	Director
Director de Negocios: Nestor Alcides Beltré Félix	Director
Dirección de contabilidad fideicomisos: Juana Luisa Valenzuela	Directora
Dirección Legal: Masiel Alicia Gutierrez Almonte	Directora

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

Nombres	Cargos
Rafael E. Izquierdo De León	Presidente
José Antonio Alvarez Alonzo	Vicepresidente
Olinda Vásquez	Secretaria
Luis Grullon Finet	Miembro
Inversiones Planificadas, representada por el Sr. Hector Breton	Miembro
Jose Antonio Alvarez Alonzo	
Ernesto M. Izquierdo	Miembro
	Miembro



14.6. Principales Ejecutivos

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

Equipo Gerencial

<u>Nombres</u>	<u>Cargos</u>	<u>Experiencia (Gestión Fiduciaria)</u>
Rebecca Wachsmann Fleischmann	VP Ejecutivo/ Gestor Fiduciario	18 años
Edwin José Vásquez Vásquez	Director de Operaciones	13 años
Nestor Alcides Beltré Félix	Director de Negocios	9 años
Juana Luisa Valenzuela	Directora de Contabilidad	9 años
Orlando Manuel López Veloz	Gerente de Operaciones Fideicomisos de Inversión Pública y Privada.	9 años
Masiel Alicia Gutierrez Almonte	Directora Legal	10 años

Rebecca Wachsmann Fleischmann Licenciada de Administración de Empresas, graduada en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, Summa Cum Laude. Posee maestría en Negocios de Barna Business School y es Coach Ejecutiva Certificada. Cuenta con más de 16 años de experiencia en el sector financiero en las áreas de Negocios, Riesgos y Operaciones, donde ha asumido diversos roles de liderazgo. Ha completado diversos cursos y diplomados en temas relacionados a Liderazgo, Riesgos y Negocios Fiduciarios.

Experiencia:

Fiduciaria Universal, S.A.

Vicepresidente Ejecutivo (2022- Actual)

Fiduciaria BHD, S.A.

Segundo VP Operaciones (2018-2022)

Banco BHD Leon

Gerente Reorganización Financiera (2014-2018)

Banco Leon

Director Normalización Corporativa (2012-2014)

Banco Leon

Gerente de Riesgo Operacional (2009-2012)

Banco Leon

Gerente de Proyecto y Paramétricas de Fabrica de Créditos (2008-2009)



Edwin José Vásquez Vásquez Contador Público egresado de la Universidad de Cartagena (Colombia), realizó MBA con especialidad en Gerencia de Proyectos en la Universidad Rey Juan Carlos (España) y Transformación Digital en la escuela Platzi. Cuenta con una amplia experiencia de más de 10 años en el sector Fiduciario desempeñándose como Gerente de Consultoría e Implementaciones Fiduciarias, Estructurador de Negocios y Gerente de Operaciones de Vinculación, Recaudos y Procesos tecnológicos en República Dominicana. Actualmente se desempeña como Director Administrativo y de Operaciones.

Experiencia:

Fiduciaria Universal. S.A.

Director Administrativo y Operaciones (2023- Actual)

Fiduciaria BHD

Gerente de Vinculación y Recaudos (2019-2022)

ITC Soluciones tecnológicas

Gerente de consultoría e implementaciones fiduciarias (2010-2019)

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

Experiencia:

Fiduciaria Universal. S.A.

Director de Negocios (2021 - Actualidad)

Fiduciaria Universal, S.A.

Gerente Legal (2017- 2021)

Juana Luisa Valenzuela Sabiñón Licenciada en Contabilidad egresada de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, con maestría en Administración Financiera de la Universidad Acción Pro-Educación y Cultura (APEC). Su trayectoria como encargada del departamento de contabilidad ha podido proporcionarle bastante experiencia en diversos sectores económicos del país incluyendo más de 6 años de experiencia en negocios fiduciarios, lo que le permite conocer más ampliamente los fideicomisos y sus procesos contables. Actualmente desempeña la función de Directora de contabilidad fideicomisos de la Fiduciaria Universal, S.A.

Experiencia:

Fiduciaria Universal. S.A.

Directora del departamento de contabilidad fideicomisos (2021- Actualidad).

Fiduciaria Universal, S.A.

Gerente de Operaciones (2019-2021)

G-MAT Fiduciaria, S.A.

Gerente de contabilidad (2016-2019)

Masiel Alicia Gutiérrez Almonte, es Licenciada en Derecho, graduada Summa Cum Laude de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), y Licenciada en Negocios Internacionales con concentración en Finanzas, graduada Magna Cum Laude de Rochester Institute of Technology (RIT), Estados Unidos. Posee una certificación en Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (AML) otorgada por Florida International Bankers Association (FIBA) y Florida International University (FIU), así como una Maestría en Derecho Empresarial de la Universidad Antonio de Nebrija, España. Desde el año 2016 ha ocupado posiciones de responsabilidad en las áreas legal y de cumplimiento dentro de empresas pertenecientes a Grupo Universal. Actualmente se desempeña como Directora Legal de los fideicomisos administrados por Fiduciaria Universal, S.A., siendo responsable de la dirección y supervisión de los asuntos legales vinculados a los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, así como de la asesoría jurídica relacionada con sus operaciones y actividades.

Experiencia:

Fiduciaria Universal, S.A.

Directora Legal | 2024 - Actualidad

Fiduciaria Universal, S.A.

Gerente Legal | 2023 - 2024

ARS Universal

Gerente Legal y Cumplimiento | 2019 - 2023

Grupo Universal, S.A

Gerente Legal y Cumplimiento | 2017 - 2019

Grupo Universal, S.A

Abogada Senior, Departamento Corporativo y administrativo | 2016 - 2017



Orlando Manuel López Veloz, Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Iberoamericana (UNIBE), con una doble titulación de Máster en Dirección y Gestión financiera otorgado por EAE Business School y Dirección Financiera y Contable otorgado por la Universidad Politécnica de Barcelona. Su experiencia laboral del sector bancario como analista de factibilidad crediticia le permite obtener conocimiento sobre el análisis crediticio de clientes con necesidades de financiamientos. La experiencia obtenida siendo Analista de Autorización de Ofertas Públicas en el regulador del Mercado de Valores le permitió obtener amplios conocimientos sobre estructuración, diseño y elaboración de prospectos de diferentes instrumentos comercializados en el mercado de valores. Actualmente se desempeña como Gerente de Operaciones de Fideicomisos de Inversión Pública y Privada, y como estructurador de Oferta Pública.

Experiencia:

Fiduciaria Universal

Gerente de Operaciones Fideicomisos de Inversión Pública y Privada. (2021- actualidad)

Fiduciaria Universal

Gerente de estructuración de Inversión Pública y Privada (2017- 2021).

Superintendencia del Mercado de Valores

Analista de Autorización de Oferta Publicas (2014-2016)

Banco Nacional del Fomento a la Vivienda

Analista de Factibilidad Crediticia (2012-2014)

14.7. Grupo Económico

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., es una filial de Grupo Universal, S.A., sociedad comercial constituida conforme a las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo

Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-84725-8, la cual tiene por objeto establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles, compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados .

14.8. Accionistas del Fiduciario con participación influyente.

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

<u>Accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Porcentaje</u>
Grupo Universal, S.A.	1,898,999	99.9999%
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	1	0.0001%

Total de Acciones por los 2 accionistas: 1,900,000.

14.9. Personas Vinculadas al Fiduciario

Las siguientes Sociedades y personas son las que guardan vinculaciones y relaciones con Fiduciaria Universal, S.A.:

Miembros del Consejo de Administración de la sociedad Fiduciaria Universal:

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

José Antonio Alvarez Alonzo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0102944-5, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración.

Olinda Ysabel Vásquez Rijo, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0097442-7, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Secretaria del Consejo de Administración.

Andrés Bobadilla Bermúdez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1846932-9, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración.

Inversiones Planificadas, representada por el Sr. Hector Alberto Breton Sanchez dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0107735-2, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración

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

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

Ejecutivos y Empleados Fiduciaria Universal:

Rebecca Wachsmann Fleischmann de nacionalidad dominicana mayor de edad, administradora, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0414694-3, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario.



Edwin José Vásquez Vásquez, de nacionalidad colombiana mayor de edad, contador, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-4670156-5, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Director Administrativo y de Operaciones.

Nestor Alcides Beltré Félix, dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2147190-3, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Director de Estructuración de Negocios.

Juana Valenzuela de nacionalidad dominicana mayor de edad, contadora, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 223-0013185-4, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Directora de Contabilidad de Fideicomisos.

Orlando Manuel Lopez Veloz, dominicano, mayor de edad, administrador, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1622232-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Gerente de operaciones de fideicomisos de Inversión Pública y Privada.

Masiel Alicia Guitierrez Almonte, dominicana, mayor de edad, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0544103-8, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Directora Legal.

Accionistas:

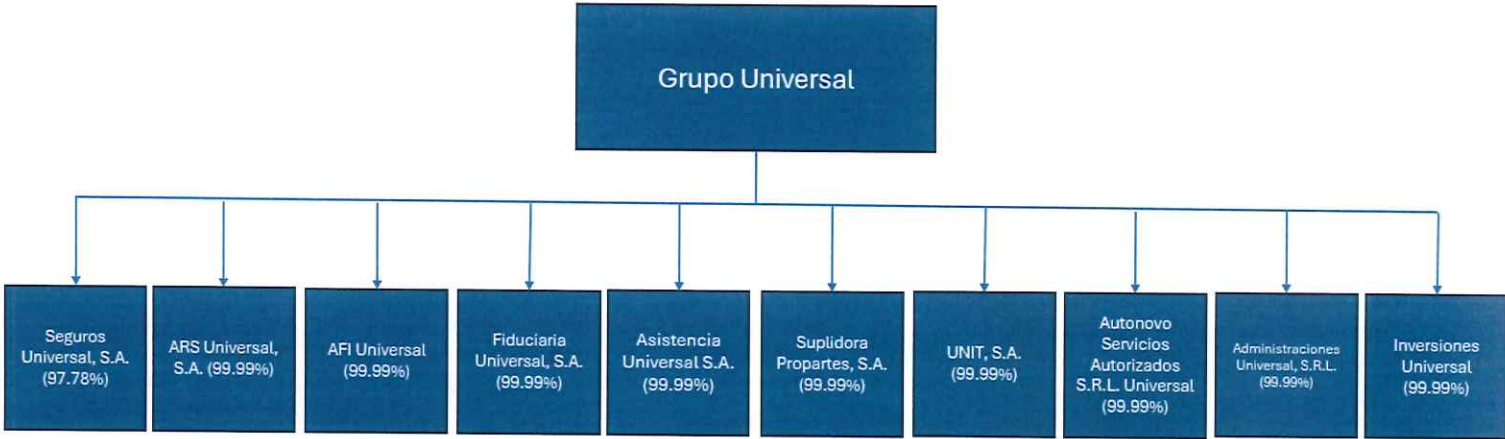
Grupo Universal, S.A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional de Contribuyentes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

Nombres	Cargos
Ernesto Izquierdo	Presidente del Consejo
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Félix García	Miembro
Noris Perelló	Miembro
Maisabella Investments, S.A., cuyo representante permanente será Sra. María Isabel Bellapart	Miembro
Lina García	Miembro
Luis F. Vásquez	Miembro – Director
Luis Rodríguez	Emérito
José Antonio Acebal	Miembro
Patagonia Investment, S.R.L, cuyo representante permanente será el Sr. Julio Bustamante	Miembro
Olinda Vasquez	Miembro
Grupo Popular, S.A, cuyo representante permanente será el Sr. Rene Grullon	Miembro
Rafael Ernesto Izquierdo de Leon	Miembro- Presidente Ejecutivo de la sociedad



Empresas Vinculadas

A continuación, se presenta las informaciones relevantes sobre las sociedades comerciales vinculadas a Fiduciaria Universal. La relación es directa con Grupo Universal, quien posee la mayoría de las acciones de las sociedades que se presentan a continuación:



Seguros Universal, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-01-00194-1 y Registro Mercantil No. 17093SD, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, con Capital Social de RD\$4,000,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD\$2,499,213,800.00 debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la realización de operaciones de seguros en general (pólizas, fianzas, certificados y similares). Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	Presidente
Marino Ginebra Hurtado	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Rafael Ernesto Izquierdo	Miembro
Wilfredo Baquero	Miembro
Manuel Abascal	Miembro
Dolores Pozo Perello	Miembro
Lina García	Miembro
Patagonia Investments, SRL cuyo representante permanente es Julio Bustamante	Miembro



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

Nombres	Cargos
Rafael Ernesto Izquierdo de Leon	Presidente
Dolores Pozo Perello	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Maisaeblla Investments, EIRL representante permanente	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Olinda Vasquez	Miembro
Wilfredo Baquero	Miembro
Zhaira Guadalamar	Miembro
Franklin Vasquez	Miembro

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

Nombres	Cargos
Rafael Ernesto Izquierdo	Presidente
José Antonio Fuentes Izquierdo	Vicepresidente
Alexia Michelle Espinal Di Cristina	Secretaria
Wilfredo Baquero	Miembro
Luis de Jesus Rodriguez	Miembro
Jose Antonio Acebal Doorly	Miembro
Dolores Pozo Perello	Miembro

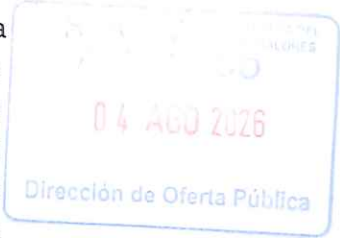


Universal Asistencia, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-30-55234-7 y Registro Mercantil número 63787SD, y Capital Social de RD\$30,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado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

Nombres	Cargos
Rafael Ernesto Izquierdo	Presidente
Alexia Espinal	Vicepresidente
Luis Rodríguez	Secretario
Jose Antonio Fuentes	Secretario
Wilfredo Baquero	Miembro
Dolores Pozo Perello	Miembro

Administradora de Fondos De Inversión Universal, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-30-96368-1 y Registro Mercantil número 93569SD, con Capital Suscrito y Pagado de RD\$450,000,000.00 y Capital Social de RD\$420,000,000.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill, Torre Hábitat Center de esta ciudad, debidamente representada por la señora Dolores Pozo Perelló, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral número 001-1408143-3, cuyo objeto es la administración de fondos mutuos y cerrados de inversión. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Dolores Pozo Perelló	Presidente
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Vicepresidente
María Isabel Bellapart	Secretaria
Ernesto Izquierdo Mendez	Miembro
Mario Fermin Castillo	Miembro
Domingo O. Bermudez	Miembro
Rafael Ernesto Izquierdo	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro



Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-01-86603-9 y Registro Mercantil número 15764SD, con un Capital Social de RD\$67,460,000.00, con su domicilio social en la Avenida Principal del Sector Los Guayabos, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es el servicio y comercio de reparación, mantenimiento, compra y venta de vehículos de motor, plantas eléctricas, piezas y repuestos. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

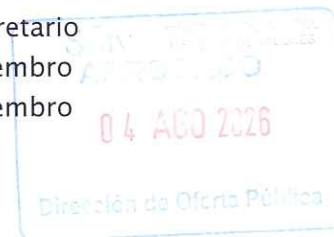
Nombres	Cargo
Rafael Ernesto Izquierdo de León	Gerente / Presidente
Jose Antonio Fuentes Izquierdo	Gerente / Vicepresidente
Alexia Espinal	Gerente / Secretaria
Wilfredo Baquero	Miembro
Dolores Pozo Perello	Miembro
Alejandro Pimentel	Miembro

Administraciones Universal, S.R.L., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-31-93089-1 y Registro Mercantil número 157780sd, con un capital social de rd\$25,000,000.00, con su domicilio social en la av. Winston Churchill no. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Rafael Ernesto Izquierdo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094142-6, cuyo objeto es prestación de servicios de administración y mantenimiento de condominios residenciales y empresariales. sus miembros del consejo de administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Rafael Ernesto Izquierdo de Leon	Gerente
Wilfredo Augusto Baquero Ginebra	Gerente
Jose Antonio Fuentes Izquierdo	Gerente
Dolores Margarita a. Pozo Perello	Gerente
Alexia Michelle Espinal di Cristina	Gerente

Inversiones Universal, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 133-36904-4 y Registro Mercantil número 210386SD, con un Capital Social de RD\$1,200,000,000.00, con su domicilio social en la Av. Winston Churchill no. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Eusebio Izquierdo Mendez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es realización de inversiones en sociedades comerciales o en sociedades en participación u otras entidades públicas o privadas, nacionales o extranjeras, mediante la adquisición o participación en instrumentos de diversos tipos, tales como pero ni limitados a acciones de capital, bonos, instrumentos de deuda, derivados financieros, derechos sobre obligaciones contractuales o financieras, en bienes o derechos mobiliarios e inmobiliarios, y las otras operaciones que estén asociadas normalmente con estas actividades, con sujeción a las leyes y a los reglamentos. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Ernesto Marino Eusebio Izquierdo Mendez	Presidente
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Vicepresidente
Andres Emilio Bobadilla Fernandez	Secretario
Felix Maria Garcia Castellanos	Miembro
Rafael Ernesto Izquierdo de Leon	Miembro



14.10. Experiencia de la Fiduciaria

La sociedad Fiduciaria Universal en la actualidad posee tres Fideicomisos de Oferta Pública de Valores bajo administración. Los Fideicomisos son los siguiente: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 – FU, el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Accionario RICA 03 – FU y el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU.

14.11. Autorización del Presente Programa de Emisiones

Mediante la Primera Resolución del acta de la Asamblea de Accionistas celebrada el primero 01 de agosto del año 2022 de Fiduciaria Universal, se acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión. Adicionalmente, el presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por el Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha (24) veinticuatro de octubre del 2024 (R-SIMV-2024-47-FOP) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-012. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 07 del mes de marzo del año 2025, mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-33-34847-2.

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

15.1. Rol de emisor del Fiduciario

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

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

Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo 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 Superintendencia del Mercado de Valores en la oportunidad que esta lo requiera. La facultad de Fiduciaria Universal, S. A. poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario siempre que haya sido contemplado en los gastos imputables del fideicomiso.

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

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

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

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Ley 189-11 y del Artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo de FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.

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

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

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

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

De acuerdo a la ley 189-11:

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

1. Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.
2. Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.
3. Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.
4. Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.

5. Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.
6. No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo.
7. Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.
8. Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.
9. 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.
10. 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.
11. Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.
12. 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.
13. Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.
14. Transferir los bienes del patrimonio fideicomitado al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones.

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

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

El Fiduciario deberá actuar con suma diligencia y responsabilidad como buen padre de familia. No obstante no será responsable de hechos o actos de las Partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este acto. Conforme al Artículo 11 de la Ley 189-11, el Fiduciario estará obligado a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del Patrimonio Fideicomitado. El Fiduciario se compromete a informar, de forma inmediata, a la asamblea de tenedores y al fideicomitente de cualquier hecho, circunstancia o actuación que atente o pudiere atentar contra el Patrimonio Fideicomitado, así como de las actuaciones realizadas en el marco de la defensa de dicho Patrimonio, comprometiéndose, asimismo, a mantener al a la asamblea de tenedores y al fideicomitente, en todo momento, debidamente informado.

El Fiduciario podrá apoderar previa aprobación de la asamblea de tenedores en la persona que estos designen las facultades necesarias para que ejerza las medidas de protección del Patrimonio Fideicomitado, sin quedar por ello liberado de responsabilidad, pues siempre estará obligado a coadyuvar en lo que se le requiera para la defensa del patrimonio.

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

En caso de que las instrucciones que reciba el Fiduciario sean de imposible ejecución, contradictorias, dictadas en exceso de sus facultades o contrarias a los Fines del “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS

DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU” el Fiduciario no estará obligado a seguirlas, debiendo actuar conforme a lo establecido en el Acto constitutivo.

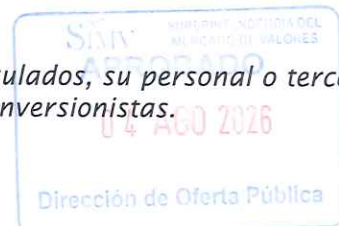
Los honorarios del apoderado, así como los gastos y costas que se produzcan, serán considerados como cargo Gastos del Fideicomiso, y se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad alguna para el Fiduciario siempre y cuando se encuentren debidamente justificados.

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

- a) *Declinar su designación.*
- b) *Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo estipulado en el acto constitutivo o lo dispuesto en esta ley.*
- c) *Utilizar recursos del fideicomiso, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicomitado y en la realización de su finalidad.*

Según el artículo 151 de la ley 249-17 que modifica la ley No 19-00 del Mercado de Valores de la Republica Dominicana son prohibiciones de 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.*
- 5) *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.*
- 6) *Recibir depósitos de dinero por cualquier concepto.*
- 7) *Realizar procesos de titularización que no sean de oferta pública, y*
- 8) *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.*



15.3. Facultad del fiduciario de contratar a terceros

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Ley 189-11 y del Artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.

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

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

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

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

15.4. Honorarios Fiduciarios

La Fiduciaria por su actuación y prestación de los servicios fiduciarios en el Fideicomiso tendrá derecho a recibir, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, los honorarios que se indican a continuación: Ciento Ochenta Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (USD\$ 180,000) anuales, liquidados mensualmente de manera proporcional equivalente a la suma de Quince Mil Dólares Estadounidenses con cero centavos (USD\$15,000.00) a partir de ser otorgado el Registro Nacional de Contribuyente del Fideicomiso (RNC).

Dentro de los primeros cinco (5) días laborables de cada mes La Fiduciaria emitirá a nombre del Fideicomiso una factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada por concepto de administración del presente Fideicomiso. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a la recepción de la factura con cargo al Patrimonio Fideicomitado. En este sentido, La Fiduciaria se encuentra autorizada a debitar de los recursos del Patrimonio Fideicomitado las sumas correspondientes a las comisiones fiduciarias pactadas en el Artículo 14.1.

El Fiduciario renuncia a su derecho de comisiones fiduciarias por los meses correspondientes a septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinticinco (2025) y los meses enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del año dos mil veintiséis (2026). En caso de que después de junio del año dos mil veintiséis (2026), el Fideicomiso aun no estuviese operativo por razones no imputables al Fideicomitente, las comisiones fiduciarias serán reducidas a la suma mensual de cinco mil seiscientos veinticinco Dólares Estadounidenses con cero centavos (USD\$5,625.00), hasta el mes donde efectivamente se hayan cumplido de manera conjunta y verificable todas las condiciones siguientes: (i) la transferencia efectiva al Fideicomiso de los bienes y derechos fideicomitados, incluyendo la transferencia y registro, según corresponda, de los títulos de propiedad de los activos inmobiliarios; (ii) la cesión al Fideicomiso de los contratos de alquiler relacionados con los activos; (iii) formalización y suscripción de los contratos con suplidores, proveedores y demás contrapartes necesarios para la ejecución del objeto del Fideicomiso; (iv) la apertura, habilitación y operatividad de las cuentas bancarias; y (v) el cumplimiento de todas las condiciones legales, contractuales, regulatorias y operativas necesarias para realizar la emisión de oferta pública del Fideicomiso. Una vez cumplidas todas las condiciones anteriores, la Fiduciaria lo comunicara como hecho relevante.

Los montos previamente indicados a ser pagados a La Fiduciaria, por concepto de remuneración son montos netos y, por tanto, no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicables a los mismos en virtud de las disposiciones legales aplicables, tales como Impuesto a la Transferencia de Bienes y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado, o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos por el Patrimonio Fideicomitado.

15.5. Rendición de cuentas

La Fiduciaria deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE al menos al menos dos (2) veces al año calendario, cada seis (6) meses, ambos veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre evaluado, conforme dispone la Norma de Remisión Periódica, o en su defecto, dentro de los plazos establecidos por la normativa, sea en soporte papel o mediante correo electrónico enviado a la atención de EL FIDEICOMITENTE. Esta rendición de cuentas debe cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos por la Ley de Fideicomisos, el Reglamento de Fideicomisos y la Norma de Fideicomisos.

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

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

Independientemente de la rendición de cuentas, la Fiduciaria será responsable de comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley de Mercado de Valores, la Ley de Fideicomiso, el Reglamento de la Ley de Fideicomiso, la

04 AGO 2026
Dirección de Oferta Pública

Norma de Fideicomisos y cualquier otra disposición legal que dicte la SIMV y el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV); incluyendo, sin limitación, los hechos relevantes descritos en los Párrafos I y II del Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma de Fideicomisos. La comunicación de hechos relevantes por la Fiduciaria deberá ser efectuada según las formalidades establecidas por la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento de la Ley de Mercado de Valores y las normativas emitidas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y la SIMV.

Asimismo, la Fiduciaria deberá: (i) informar oportunamente y en forma simultánea a la SIMV, al Fideicomitente y al Representante de Tenedores la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, señalando las medidas correctivas adoptadas si procede según el caso; e, (ii) informar a la SIMV y al Fideicomitente los hechos y situaciones que impidan el normal desarrollo del Fideicomiso y que a su juicio afecten o pueden afectar de manera sustancial sus resultados y la obtención de los objetivos perseguidos, cuya información deberá proveer a más tardar el Día Hábil que siga a la fecha en que haya tenido conocimiento del hecho o situación.

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

XVI PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 – FU.

16.1. Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso

Los ingresos del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU están compuestos por los alquileres de los arrendamientos de los Activos Inmobiliarios que forman parte de su patrimonio, los intereses ganados de las inversiones realizadas por el patrimonio líquido y la ganancia de capital al momento de realizar la venta de las inversiones que se realicen en instrumentos contemplados en la política de inversión y los ingresos y flujos que reciba el Patrimonio Fideicomitado como contraprestación de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios.

Los egresos del fideicomiso son los Gastos de Emisión que correspondan al Fideicomiso y no sean cubiertos por el Fideicomitente, los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Administración, definidos en el Acto Constitutivo. Además, los gastos que son necesarios para llevar a cabo el servicio de arrendamiento de los locales y las comisiones de las partes y en general para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso, Pago de Capital e intereses de los valores y de los financiamientos adicionales que sean aprobados mediante la asamblea de tenedores.

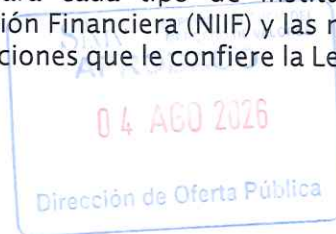
En el acápite 16.3 del presente prospecto se encuentran las proyecciones de los supuestos para construir los estados financieros los próximos 15 años en dólares provenientes de los resultados proyectados de los activos inmobiliarios.

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

El Fiduciario conforme al artículo 62 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública llevará en cuentas de orden, la contabilidad de cada Fideicomiso que administre, independiente y separada de su patrimonio, así como de los demás Fideicomisos que administre. Además, las disposiciones del reglamento 664-12 de aplicación de la ley sobre las Normas de contabilidad aceptadas. La contabilidad de los participantes en el Mercado de Valores deberá llevarse con apego a los manuales de contabilidad y planes de rubros que para cada tipo de institución aprobará la Superintendencia, sujetándose a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia, en cumplimiento a las atribuciones que le confiere la Ley y el Reglamento.

16.3. Presupuesto

En este acápite presentamos diversos escenarios donde podemos comprobar la cobertura de los intereses después de someterse a cambios en las situaciones que afectan el flujo de caja para cumplir las obligaciones con los Tenedores de Valores.



Supuestos:

1. Crecimiento valor edificio: para ser conservadores no estamos considerando ningún aumento en el valor del edificio.
2. Crecimiento Gastos Administración Fideicomitente: Se proyecta un crecimiento del 3% en estos gastos. Es común proyectar un aumento anual en los gastos administrativos para cubrir posibles incrementos en los costos operativos, salarios del personal, y otros gastos relacionados con la gestión del fideicomiso.
3. Crecimiento Colocación Locales Vacíos: Aunque se espera que la ocupación de locales vacíos permanezca estable en el corto plazo, es prudente planificar un aumento a partir del segundo año para reflejar el crecimiento esperado en la demanda de espacio comercial. A partir del 2027 proyectamos un aumento del 2% anual basado en la experiencia del Fideicomitente durante la administración del inmueble.
4. Crecimiento Gastos Legales: Se proyecta un aumento del 5.35% anual por el basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana. Este aumento se justifica por el incremento en los costos asociados con servicios legales, que pueden estar influenciados por factores como la inflación y los cambios regulatorios.
5. Crecimiento inversiones: Se proyecta un aumento del 1% anual. El aumento proyectado en las inversiones es necesario para financiar nuevas oportunidades de inversión o para mantener el ritmo de crecimiento del fideicomiso.
6. Crecimiento honorarios Tasación: El aumento en la tasación refleja la apreciación esperada basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana esperada en el valor a pagar por la tasación de los activos inmobiliarios, la cual es del 5.35% anual.
7. Crecimiento Auditoría: Se proyecta un aumento del 5.35% para el incremento anual que puedan tener las contrataciones de estos servicios basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
8. Crecimiento Calificadora: Se proyecta un aumento del 5.35% basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
9. Crecimiento Representante Común de Tenedores: Se proyecta incremento de un 1% anual en este rubro acorde con las negociaciones realizadas con este participante.
10. CEVALDOM Custodia de Valores: Se espera un cambio en la tasa por los servicios de custodia o el volumen de activos custodiados por CEVALDOM, el aumento proyectado es 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
11. Mantenimiento SIMV (del monto colocado): Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
12. Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana. Los gastos asociados con la organización de asambleas pueden aumentar debido a factores como el crecimiento en el número de tenedores o el costo de los servicios requeridos para la celebración de tales eventos.
13. Honorarios declaración Jurada Impositiva: Los honorarios relacionados con la declaración de impuestos pueden aumentar debido a cambios en la legislación fiscal o a la necesidad de contratar servicios adicionales para garantizar el cumplimiento normativo, para estos se proyecta un aumento 5.35% anual del basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
14. BVRD Mantenimiento emisión: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
15. Cualquier gasto necesario para el funcionamiento de adecuado de los inmuebles: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
16. Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso para esto se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
17. Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios para esto se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
18. Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
19. Servicios legales, de custodia, de inscripción: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana ya que los aumentos en estos servicios pueden estar relacionados con el incremento en los costos de los proveedores de servicios o con la necesidad de contratar servicios adicionales para cumplir con los requisitos regulatorios.



Supuestos Generales

- **Tipo de Cambio:** La proyección de devaluación de 2% anual se fundamenta en el diferencial de inflación de largo plazo entre la República Dominicana y los Estados Unidos. El Banco Central de la República Dominicana mantiene una meta de inflación de $4\% \pm 1.0\%$, mientras que la Reserva Federal persigue una inflación cercana al 2.0%, lo que sugiere una depreciación estructural del peso dominicano cercana al 2.0% anual en el largo plazo. Devaluaciones no afectan de manera material los ingresos ya que la mayoría de los contratos de alquiler están en dólares.
- **Porcentaje de Ocupación** : Para el 2024 y 2025 se estimaron cliente por cliente según las negociaciones que se tienen. Para el 2026 en adelante se estimó basado en la ocupación promedio histórica de la Torre y Plaza. Acrópolis es un desarrollo consolidado de Clase A, con una seguridad impecable, en una ubicación estratégica única y con relaciones comerciales de mucho tiempo con multinacionales y embajadas. La administración por más de 20 años ha demostrado la capacidad de colocar los pisos a nuevos clientes manteniendo precios por m2 razonables.
- **Precio Promedio:** El precio promedio está en línea con lo que históricamente se ha cobrado, un crecimiento razonable según los términos de los contratos. La mayoría de los contratos tienen un ajuste anual en el precio por m2 según la inflación de Estados Unidos. La estimación del crecimiento en la proyección es conservadora dado que es probable según analistas macroeconómicos que la inflación esté en el rango de 4-5% en los próximos dos años. El negocio inmobiliario siempre es un balance entre precio y ocupación.
- **Descuentos:** Se proyectó basado en los descuentos históricos. El incremento en el 2021 fue producto del COVID y las iniciativas ejecutadas para apoyar a nuestros inquilinos. No vemos una razón por la cual estos vayan a variar
- **CAPEX:** El monto de inversión anual en los pisos para alquiler varía dependiendo del espacio disponible y el nivel de adecuaciones requerida para poder alquilarlo. Dado el nivel de ocupación que tenemos y los espacios que están por alquilar se están realizando inversiones materiales dentro de los dos primeros años del proyecto que duplicaran los metros cuadrados del espacio que ocupaba el Cine en la Plaza. Se está considerando la inclusión de nuevos espacios de alquiler en el espacio donde se encontraba el Cine de la plaza que suman aproximadamente 4,037 metros cuadrados producto de una inversión de CAPEX que se estará realizando durante el año en curso y estarán disponibles en el año 2027. La inversión a realizar totaliza USD 3,500,000.00 para ambos periodos. Esta remodelación está generando flujo de caja para los ingresos de renta proyectados a partir del 2027 en un 46% y 2028 un 73% y en el 2029 estabilizado con un 95%. Se proyecta un aumento a partir del 2028 del 1% anual del ingreso total, este valor fue seleccionado basado en la experiencia del Fideicomitente
- **Incremento en el costo del seguro:** Estamos proyectando un incremento de un 5.35% anual, correspondiente a la inflación del mes de mayo 2026.
- **Mantenimientos locales vacíos:** El mantenimiento de locales vacíos varía según los m2 de espacio vacío que se tengan durante el año. Dado el nivel de ocupación que tenemos esto es de esperar que baje y se mantenga constante en el futuro.
- **Gasto colocaciones locales vacíos:** La Administración dentro de su equipo tiene una Gerente Comercial encargada de colocar cualquier local que esté disponible. Sin embargo, para acelerar la colocación de espacios vacíos en paralelo se habla con corredores para que coloquen dichos espacios. El gasto asociado a dicha colocación por parte de un tercero cae en este rubro. Dependiendo del tipo de espacio esto fluctúa año con año. Se ha proyectado un incremento de un 2% anual de manera conservadora asumiendo que los espacios que están disponibles son colocados por terceros, por cuyos servicios el Fideicomiso deberá asumir el pago de las correspondientes comisiones de colocación.
- **WACC:** es el costo promedio ponderado de capital y representa la tasa mínima de retorno que se debe producir para satisfacer a los inversionistas, tanto de deuda como de capital. En condiciones económicas no ideales, el WACC tiende a aumentar debido a mayores costos de capital propio y deuda. Esto implica que se deben obtener mayores retornos sobre las inversiones para cumplir con las expectativas de los deudores.

Las variables económicas utilizadas para el cálculo del WACC son las siguientes:

Tasa de Inflación Republica Dominicana mayo 2026:	5.35%
Tasa libre de riesgo:	4.95%
Beta apalancada del Fideicomiso:	1.39
Prima del Mercado:	3.90%
Riesgo País:	1.70%
Prima por Tamaño de Empresa	2.00%
Costo de la deuda (Kd):	7.46%
Costo Capital Accionario:	14.07%
Ponderación del Patrimonio:	55%
Ponderación de la Deuda:	45%



Supuestos Balance General

Supuestos Balance General	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Cuentas por Cobrar (% Ingresos)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuenta por pagar (% Gastos)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Intereses Cash	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Dividendos (% Flujo caja para dividendos)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Cash mínimo	\$994,000	\$994,000	\$1,994,000	\$1,931,500	\$1,866,500	\$1,800,000	\$1,733,000

Supuestos Balance General	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Cuentas por Cobrar (% Ingresos)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuenta por pagar (% Gastos)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Intereses Cash	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Dividendos (% Flujo caja para dividendos)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Cash mínimo	\$1,664,000	\$1,594,000	\$1,523,000	\$1,450,000	\$1,375,500	\$1,375,500	\$300,000

En el periodo establecido entre los años 2026 al 2039 estamos incluyendo proyecciones estables sin fluctuaciones. Se observa una consistencia en los porcentajes de cuentas por cobrar y cuentas por pagar, manteniéndose ambos en un 5% de los ingresos y gastos respectivamente a lo largo de todo el período analizado. Los intereses por inversiones del cash, estamos considerando que son un 2% anual y los dividendos correspondientes a la distribución del residual periódico al Fideicomitente se está indicando que se pagara el 100% del flujo de caja disponible para dividendos correspondientes a la distribución del residual periódico. Además, se estipula un nivel mínimo de efectivo creciente año tras año, comenzando en USD994,000 en 2026 y fluctuando a medida que se asuman los compromisos hasta alcanzar USD300,000 en el 2039.

Estos supuestos indican una planificación financiera enfocada en mantener un equilibrio adecuado entre las cuentas por cobrar y pagar, así como en asegurar un flujo de caja suficiente para cubrir los intereses, amortizaciones y los dividendos, mientras se reserva un nivel de efectivo para respaldar las operaciones de la empresa adicional a las reservas que indican para la liquidez del patrimonio y cualquier contingencia que se indican en el Acto Constitutivo.

Ingresos Torre

Supuestos Ingresos Torre	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	641	370	370	370	370	370	370
M2 Ocupados Promedio	11,691	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962
% de Ocupación Promedio	94.8%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	26.0	26.5	27.1	27.6	28.2	28.7	29.3
Incremento en Precio Promedio	4%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%

Ingresos Totales Torre (US\$)	3,651,529	3,810,928	3,887,147	3,964,890	4,044,188	4,125,071	4,207,573
-------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Supuestos Ingresos Torre	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	370	370	370	370	370	370	370
M2 Ocupados Promedio	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962
% de Ocupación Promedio	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	29.9	30.5	31.1	31.7	32.4	33.0	33.7
Incremento en Precio Promedio	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%

Ingresos Totales Torre (US\$)	4,291,724	4,377,559	4,465,110	4,554,412	4,645,500	4,738,410	4,833,179
-------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Ocupación promedio: Se proyecta que la ocupación promedio de la torre se mantendrá alta, alrededor del 97% cada año. Esto implica alta demanda de los espacios en la torre.

Metros cuadrados desocupados promedio: Se estima que habrá una cantidad baja de metros cuadrados desocupados en la torre, comenzando en 641 m2 en 2026 y disminuyendo a 370 m2 en los años siguientes. Esto demuestra la existencia de una alta demanda de espacio en la torre.

Metros cuadrados ocupados promedio: La mayoría de los metros cuadrados en la torre se espera que estén ocupados, con alrededor de 12,322 m2 ocupados en promedio cada año. Esto respalda la alta tasa de ocupación proyectada.

Precio promedio por metro cuadrado: El precio promedio por metro cuadrado se espera que aumente gradualmente cada año, comenzando en USD 26.0 en 2026 y aumentando a USD33.7 en 2039. Este aumento es relativamente moderado y refleja un crecimiento sostenible en el valor del espacio de la torre.

Incremento en el precio promedio: Se espera un aumento anual del 5% en el precio promedio por metro cuadrado. Este incremento ayuda a impulsar los ingresos totales de la torre.

Ingresos totales de la torre: se proyectan en un rango ascendente, comenzando en USD3,651,529 en 2026 y aumentando gradualmente a USD 4,833,179 en 2039. Este aumento refleja tanto el crecimiento en el precio por metro cuadrado manteniendo la ocupación continua de la torre.

Ingresos Plaza

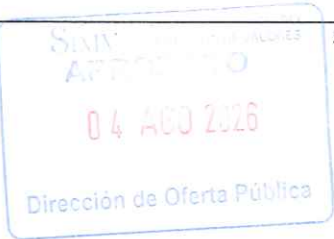
Supuestos Ingresos Plaza	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	2,584	317	317	317	317	317	317
M2 Ocupados Promedio	10,135	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249
% de Ocupación Promedio	79.7%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	20.2	21.2	22.2	23.3	24.4	25.6	26.9
Incremento en Precio Promedio	5%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
Ingresos Totales Plaza (US\$)	2,452,708	2,601,835	2,729,254	2,862,914	3,003,119	3,150,191	3,304,465

Supuestos Ingresos Plaza	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	317	317	317	317	317	317	317
M2 Ocupados Promedio	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249
% de Ocupación Promedio	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	28.2	29.6	31.0	32.5	34.1	35.8	37.5
Incremento en Precio Promedio	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
Ingresos Totales Plaza (US\$)	3,466,294	3,636,049	3,814,117	4,000,905	4,196,842	4,402,373	4,617,970

Proyecta una ocupación promedio alrededor del 97% a partir del 2027 con un ligero porcentaje de área desocupada, mientras que el precio promedio por metro cuadrado aumenta anualmente en un 5.1% desde \$20.2 en 2026 hasta \$37.50 en 2039. Esto resulta en un aumento gradual de los ingresos totales de la plaza, que van desde \$2,452,584 en 2026 hasta \$4,617,9706 en 2039.

Ingresos proyecto expansión CAPEX.

Supuestos Ingresos Conversión proyecto CAPEX (antiguo Cine)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio		2,180	1,090	202	202	202	202
M2 Ocupados Promedio		1,857	2,947	3,835	3,835	3,835	3,835
% de Ocupación Promedio		46.0%	73.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)		25.0	25.5	26.0	26.5	27.1	27.6
Incremento en Precio Promedio		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Ingresos Totales Conversión Proyecto CAPEX		557,106	901,785	1,197,027	1,220,968	1,245,387	1,270,295



Supuestos Ingresos Conversión proyecto CAPEX (antiguo Cine)	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	202	202	202	202	202	202	202
M2 Ocupados Promedio	3,835	3,835	3,835	3,835	3,835	3,835	3,835
% de Ocupación Promedio	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	28.2	28.7	29.3	29.9	30.5	31.1	31.7
Incremento en Precio Promedio	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Ingresos Totales Conversión Proyecto CAPEX	1,295,701	1,321,615	1,348,047	1,375,008	1,402,508	1,430,558	1,459,169

En este modelo se está considerando la inclusión de nuevos espacios de alquiler en el espacio donde se encontraba el Cine de la plaza que suman aproximadamente 4,037 metros cuadrados producto de una inversión de CAPEX que se estará realizando durante el año en curso y estarán disponibles en el año 2027.

Se está proyectando una ocupación promedio que ira incrementando desde un 46% en el 2027, un 73% en el 2028 y un 95% en el 2029 un ligero porcentaje de área desocupada, mientras que el precio promedio por metro cuadrado aumenta anualmente en un 2% desde \$25 en 2027 hasta \$31.7 en 2039. Esto resulta en un aumento gradual de los ingresos totales de la plaza, que van desde \$557,106 en 2027 hasta \$1,459,169 en 2039.

Supuestos de Gastos

Supuestos Gastos	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Valor Emisión del Fideicomiso (US\$)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
Cantidad de Valores en circulación	0	20,000	20,000	20,000	18,000	16,000	14,000
Capital Pendiente de amortización en circulación	0	20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	14,000,000
Valor Edificio Tasación (US\$)	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
Monto Interrupción de Negocios (seguro US\$)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
M2 Locales vacíos promedio año	3,225	2,867	1,777	889	889	889	889
Crecimiento valor edificio	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cremiento Gastos Administración de los Activos	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Crecimiento Colocación Locales Vacíos	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Crecimiento Gastos Legales	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Tasación	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Auditoría	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Calificadora	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Representante Común de Tenedores	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
CEVALDOM Custodia de Valores	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
CAPEX como % de Ingreso x alquiler	0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Incremento costo seguro	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
BVRD Mantenimiento emisión	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Servicios legales, de custodia, de inscripción	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Mantenimiento Locales Vacíos	82,965	309,627	191,908	95,989	95,989	95,989	95,989



Supuestos Gastos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Valor Emisión del Fideicomiso (US\$)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
Cantidad de Valores en circulación	12,000	10,000	8,000	6,000	4,000	2,000	0
Capital Pendiente de amortización en circulación	12,000,000	10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	0
Valor Edificio Tasación (US\$)	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
Monto Interrupción de Negocios (seguro US\$)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
M2 Locales vacíos promedio año	889	889	889	889	889	889	889
Crecimiento valor edificio	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cremiento Gastos Administración de los Activos	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Crecimiento Colocación Locales Vacíos	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Crecimiento Gastos Legales	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Tasación	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Auditoría	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Calificadora	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Representante Común de Tenedores	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
CEVALDOM Custodia de Valores	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
CAPEX como % de Ingreso x alquiler	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Incremento costo seguro	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
BVRD Mantenimiento emisión	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Servicios legales, de custodia, de inscripción	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Mantenimiento Locales Vacíos	95,989	95,989	95,989	95,989	95,989	95,989	95,989

Supuestos Gastos	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Mantenimientos Locales Vacíos (US\$ x M2 x mes)	\$2.1	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0
Administración Fideicomitente - BBC (US\$ x Mes)	900,000	927,000	954,810	983,454	1,012,958	1,043,347	1,074,647
Gasto Colocación Locales Vacíos	17,318	100,000	100,000	20,000	20,400	20,808	21,224
Gastos Legales	86,069	90,674	95,525	100,636	106,020	111,692	117,667
Costo Total Seguro	460,866	485,522	511,497	538,862	567,692	598,063	630,059
Honorarios Anual Administración Fiduciaria	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
CEVALDOM Custodia de Valores	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	6,000	6,321	6,659	7,015	7,391	7,786	8,203
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	8,000	8,428	8,879	9,354	9,854	10,382	10,937
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	1,000	1,054	1,110	1,169	1,232	1,298	1,367
Tasación anual	6,700	7,058	7,436	7,834	8,253	8,695	9,160
Gastos auditoría anual	8,500	8,955	9,434	9,939	10,470	11,030	11,621
Gastos calificadora de riesgos	9,000	9,482	9,989	10,523	11,086	11,679	12,304
BVRD Mantenimiento emisión	0	0	0	0	0	0	0
Representante Común Aportantes	5,500	5,555	5,611	5,667	5,723	5,781	5,838
CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	0	1,000	1,694	1,694	1,694	1,632	1,567
CAPEX Locales pendientes de colocar (Inversión)	2,000,000	1,500,000	75,182	80,248	82,683	85,206	87,823
Reserva Fondo de Contingencia y Reserva	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	120,000	126,420	133,183	140,309	147,815	155,723	164,055
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	20,000	21,070	22,197	23,385	24,636	25,954	27,342
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;	20,000	21,070	22,197	23,385	24,636	25,954	27,342
Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	15,000	15,803	16,648	17,539	18,477	19,465	20,507
Servicios legales, de custodia, de inscripción	10,000	10,535	11,099	11,692	12,318	12,977	13,671



Supuestos Gastos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Mantenimientos Locales Vacíos (US\$ x M2 x mes)	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0
Administración Fideicomitente - BBC (US\$ x Mes)	1,106,886	1,140,093	1,174,296	1,209,525	1,245,810	1,283,185	1,321,680
Gasto Colocación Locales Vacíos	21,649	22,082	22,523	22,974	23,433	23,902	24,380
Gastos Legales	123,962	130,594	137,581	144,942	152,696	160,865	169,472
Costo Total Seguro	663,768	699,279	736,691	776,103	817,625	861,368	907,451
Honorarios Anual Administración Fiduciaria	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
CEVALDOM Custodia de Valores	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	8,642	9,104	9,591	10,104	10,645	11,214	11,814
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	11,522	12,139	12,788	13,472	14,193	14,952	15,752
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	1,440	1,517	1,598	1,684	1,774	1,869	1,969
Tasación anual	9,650	10,166	10,710	11,283	11,887	12,522	13,192
Gastos auditoría anual	12,242	12,897	13,587	14,314	15,080	15,887	16,737
Gastos calificadora de riesgos	12,962	13,656	14,386	15,156	15,967	16,821	17,721
BVRD Mantenimiento emisión	0	0	0	0	0	0	0
Representante Común Aportantes	5,897	5,956	6,015	6,075	6,136	6,198	6,260
CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	1,500	1,433	1,364	1,294	223	76	0
CAPEX Locales pendientes de colocar (Inversión)	90,537	93,352	96,273	99,303	102,448	105,713	109,103
Reserva Fondo de Contingencia y Reserva	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	172,832	182,078	191,819	202,082	212,893	224,283	236,282
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	28,805	30,346	31,970	33,680	35,482	37,380	39,380
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;	28,805	30,346	31,970	33,680	35,482	37,380	39,380
Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	21,604	22,760	23,977	25,260	26,612	28,035	29,535
Servicios legales, de custodia, de inscripción	14,403	15,173	15,985	16,840	17,741	18,690	19,690

Se proyecta que el valor del edificio se mantiene constante sin crecimiento anual, mientras que los gastos de administración correspondientes a los honorarios del administrador de los activos experimentan un incremento del 3% anual, atribuido a la inflación y aumentos en costos operativos. Además, se prevé un aumento del 2% anual en la ocupación de locales vacíos, reflejando un incremento gradual en la ocupación de espacios disponibles.

Los gastos relacionados con aspectos legales, financieros y de gestión del fideicomiso, tales como Intereses Cash aumentan un 2.00% mientras que la tasación y la auditoría incrementan un 5.35% anual tomando como referencia la Inflación de Republica Dominicana al mes de mayo del año en curso. Se espera que los gastos de custodia de valores permanezcan invariables, mientras que los gastos en inversión extraordinaria y CAPEX aumentarán en un 1.00% anual a partir de la inversión que se van a hacer durante el 2026 y el 2027.

Por otro lado, el costo del seguro podría aumentar un 5.35% anualmente. Además, los gastos relacionados con la convocatoria de asambleas, declaraciones juradas, y mantenimiento de emisión BVRD aumentarán en un 5.35% anual tomando como referencia la Inflación de Republica Dominicana al mes de mayo del año en curso. Todos los gastos necesarios para el funcionamiento adecuado de los inmuebles, así como aquellos derivados de transferencias futuras, impuestos, litigios y otros aprobados por la asamblea de tenedores, se estiman con un crecimiento del 5.35% anual tomando como referencia la Inflación de Republica Dominicana al mes de mayo del año en curso.

Supuestos Emisión Deuda

Supuestos Emisión Deuda	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Monto Inicial	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	14,000,000
Intereses	6.94%	0	1,388,000	1,388,000	1,388,000	1,263,000	1,133,000
Amortización	20,000,000	0	0	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Balance Final		20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	12,000,000
	Tasa de interes	0.00%	6.94%	6.94%	6.94%	7.02%	7.08%
	Anual	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	11.11%	12.50%
Plazo de amortización Capital		0	0	0	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Cuota Reserva	694,000	694,000	1,694,000	1,631,500	1,566,500	1,500,000	1,433,000



Supuestos Emisión Deuda		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Monto Inicial	20,000,000	12,000,000	10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	0
Intereses	6.94%	866,000	728,000	588,000	446,000	300,000	151,000	0
Amortización	20,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	0
Balance Final		10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	0	0
Plazo de amortización Capital	Tasa de interes	7.22%	7.28%	7.35%	7.43%	7.50%	7.55%	0.00%
	Anual	16.67%	20.00%	25.00%	33.33%	50.00%	100.00%	0.00%
		2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	0
Cuota Reserva		1,364,000	1,294,000	1,223,000	1,150,000	1,075,500	1,075,500	0

La estructura de la emisión de deuda, diseñada con un plazo total de 15 años, donde se realizarán distintas emisiones con sus respectivas condiciones definidas en los respectivos prospectos simplificado de cada emisión. Para el caso analizado en el presente estudio, se está contemplando que las amortizaciones del capital comiencen a partir del año 2029 hasta el año 2038. Con esto el Fideicomiso busca equilibrar el servicio de la deuda realizando una reducción gradual de los montos pendientes.



16.3.3 Estado de Resultado

Estado de Resultados Proforma Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija	2026	0	1	2	3	4	5	6
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Ingresos:								
Arrendamientos Torre	3,651,529	3,810,928	3,887,147	3,964,890	4,044,188	4,125,071	4,207,573	
Arrendamientos Plaza	2,452,708	2,601,835	2,729,254	2,862,914	3,003,119	3,150,191	3,304,465	
Arrendamiento nuevo espacio		557,106	901,785	1,197,027	1,220,968	1,245,387	1,270,295	
Ingresos Totales por arrendamientos	6,104,237	6,969,869	7,518,186	8,024,831	8,268,275	8,520,649	8,782,332	
Descuentos	(61,042)	(69,699)	(75,182)	(80,248)	(82,683)	(85,206)	(87,823)	
Ingresos Netos Totales por arrendamientos	6,043,194	6,900,171	7,443,005	7,944,583	8,185,592	8,435,443	8,694,509	
Costo de cuota de Mantenimiento Locales Vacíos	82,965	309,627	191,908	95,989	95,989	95,989	95,989	
Utilidad Bruta en Operaciones	6,021,272	6,660,243	7,326,279	7,928,842	8,172,286	8,424,661	8,686,344	
Gastos:								
Gastos Administración de los Inmuebles	900,000	927,000	954,810	983,454	1,012,958	1,043,347	1,074,647	
Gastos Colocación Locales Vacíos	17,318	100,000	100,000	20,000	20,400	20,808	21,224	
Gastos Legales	86,069	90,674	95,525	100,636	106,020	111,692	117,667	
Gasto por Seguros	460,866	485,522	511,497	538,862	567,692	598,063	630,059	
Gastos administración Fiduciaria	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	
CEVALDOM Custodia de Valores	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	6,000	6,321	6,659	7,015	7,391	7,786	8,203	
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	8,000	8,428	8,879	9,354	9,854	10,382	10,937	
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	1,000	1,054	1,110	1,169	1,232	1,298	1,367	
Tasación anual	6,700	7,058	7,436	7,834	8,253	8,695	9,160	
Gastos calificador de riesgos	8,500	8,955	9,434	9,939	10,470	11,030	11,621	
BVRD Mantenimiento emisión	9,000	9,482	9,989	10,523	11,086	11,679	12,304	
Representante Común Aportantes	5,500	5,555	5,611	5,667	5,723	5,781	5,838	
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	120,000	126,420	133,183	140,309	147,815	155,723	164,055	
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	20,000	21,070	22,197	23,385	24,636	25,954	27,342	
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios; Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	15,000	15,803	16,648	17,539	18,477	19,465	20,507	
Servicios legales, de custodia, de inscripción	10,000	10,535	11,099	11,692	12,318	12,977	13,671	
CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	-	1,000	1,694	1,694	1,694	1,632	1,567	
Total gastos	1,875,173	2,027,165	2,099,188	2,093,676	2,171,875	2,253,485	2,338,731	
EBITDA	4,146,099	4,633,077	5,227,091	5,835,166	6,000,411	6,171,176	6,347,613	
Depreciación y Amortización	-	-	-	-	-	-	-	
Utilidad Antes de Intereses e Impuestos	4,146,099	4,633,077	5,227,091	5,835,166	6,000,411	6,171,176	6,347,613	
Reserva Liquidez	-	1,388,000	1,388,000	1,388,000	1,263,000	1,133,000	1,000,000	
Reserva Fondo de Contingencia	207,305	162,254	191,955	222,358	236,871	251,909	267,381	
Utilidad Neta	4,095,059	3,251,754	3,822,069	4,399,281	4,681,530	4,974,058	5,275,126	

04 AGO 2026
Dirección de Oferta Pública

Estado de Resultados Proforma Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija												
	2033	7	8	9	10	11	12	13				
			2034	2035	2036	2037	2038	2039				
Ingresos:												
Arrendamientos Torre	4,291,724		4,377,559	4,465,110	4,554,412	4,645,500	4,738,410	4,833,179				
Arrendamientos Plaza	3,466,294		3,636,049	3,814,117	4,000,905	4,196,842	4,402,373	4,617,970				
Arrendamiento nuevo espacio	1,295,701		1,321,615	1,348,047	1,375,008	1,402,508	1,430,558	1,459,169				
Ingresos Totales por arrendamientos	9,053,719		9,335,222	9,627,274	9,930,325	10,244,850	10,571,342	10,910,318				
Descuentos	(90,537)		(93,352)	(96,273)	(99,303)	(102,448)	(105,713)	(109,103)				
Ingresos Netos Totales por arrendamientos	8,963,182		9,241,870	9,531,001	9,831,022	10,142,401	10,465,628	10,801,215				
Costo de cuota de Mantenimiento Locales Vacíos	95,989		95,989	95,989	95,989	95,989	95,989	95,989				
Utilidad Bruta en Operaciones	8,957,731		9,239,234	9,531,285	9,834,337	10,148,861	10,475,353	10,814,329				
Gastos:												
Gastos Administración de los Inmuebles	1,106,886		1,140,093	1,174,296	1,209,525	1,245,810	1,283,185	1,321,680				
Gastos Colocación Locales Vacíos	21,649		22,082	22,523	22,974	23,433	23,902	24,380				
Gastos Legales	123,962		130,594	137,581	144,942	152,696	160,865	169,472				
Gasto por Seguros	663,768		699,279	736,691	776,103	817,625	861,368	907,451				
Gastos administración Fiduciaria	180,000		180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000				
CEVALDOM Custodia de Valores	1,220		1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220				
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	8,642		9,104	9,591	10,104	10,645	11,214	11,814				
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	11,522		12,139	12,788	13,472	14,193	14,952	15,752				
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	1,440		1,517	1,598	1,684	1,774	1,869	1,969				
Tasación anual	9,650		10,166	10,710	11,283	11,887	12,522	13,192				
Gastos auditoria anual	12,242		12,897	13,587	14,314	15,080	15,887	16,737				
Gastos calificadora de riesgos	12,962		13,656	14,386	15,156	15,967	16,821	17,721				
BVRD Mantenimiento emisión	5,897		5,956	6,015	6,075	6,136	6,198	6,260				
Representante Común Aportantes												
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	172,832		182,078	191,819	202,082	212,893	224,283	236,282				
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	28,805		30,346	31,970	33,680	35,482	37,380	39,380				
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios; Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	21,604		22,760	23,977	25,260	26,612	28,035	29,535				
Servicios legales, de custodia, de inscripción	14,403		15,173	15,985	16,840	17,741	18,690	19,690				
CEVALDOM agente de pagos (intereses y Capital)	1,500		1,433	1,364	1,294	1,223	76	-				
Total gastos	2,427,789		2,520,839	2,618,072	2,719,689	2,824,899	2,935,848	3,051,916				
EBITDA	6,529,942		6,718,394	6,913,213	7,114,648	7,323,962	7,539,505	7,762,414				
Depreciación y Amortización	-		-	-	-	-	-	-				
Utilidad Antes de Intereses e Impuestos	6,529,942		6,718,394	6,913,213	7,114,648	7,323,962	7,539,505	7,762,414				
Reserva Liquidez	866,000		728,000	588,000	446,000	300,000	151,000	-				
Reserva Fondo de Contingencia	283,197		299,520	316,261	333,432	351,198	369,425	388,121				
Utilidad Neta	5,583,060		5,900,945	6,227,125	6,561,856	6,908,172	7,263,734	7,628,619				



16.3.4 Flujo de Efectivo

Flujo de Caja		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija								
Utilidad Neta								
(+) Intereses Deuda		4,094,539	3,251,234	3,821,549	4,398,761	4,681,010	4,973,538	5,274,606
(-) Depreciación y Amortización		-	1,388,000	1,388,000	1,388,000	1,263,000	1,133,000	1,000,000
(-) Incremento en CxC		(6,050)	(43,282)	(27,416)	(25,332)	(12,172)	(12,619)	(13,084)
(+) Incremento en CxP		21,982	7,600	3,601	(276)	3,910	4,081	4,262
Flujo de Caja Operativo		4,110,470	4,603,552	5,185,734	5,761,153	5,935,748	6,097,999	6,265,784
(-) Actividades de Inversión (CAPEX)								
(-) Mes adicional despues de distribucion		(2,000,000)	(1,500,000)	(75,182)	(80,248)	(82,683)	(85,206)	(87,823)
		(156,314)	(168,980)	(174,982)	(174,523)	(181,040)	(187,840)	(194,944)
Flujo de Caja Libre		1,954,156	2,934,571	4,935,570	5,506,381	5,672,026	5,824,952	5,983,017
(-) Pago Intereses		-	(1,388,000)	(1,388,000)	(1,388,000)	(1,263,000)	(1,133,000)	(1,000,000)
(+) Deuda Corto Plazo		-	-	-	-	-	-	-
(+) Deuda (-) Repago		-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)
Flujo de Caja Libre para pago de Dividendos		1,954,156	1,546,571	3,547,570	2,118,381	2,409,026	2,691,952	2,983,017
Flujo de Caja								
Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utilidad Neta								
(+) Intereses Deuda		5,582,540	5,900,425	6,226,605	6,561,336	6,907,652	7,263,214	7,628,099
(+) Depreciación y Amortización		866,000	728,000	588,000	446,000	300,000	151,000	-
(-) Incremento en CxC		(13,569)	(14,075)	(14,603)	(15,153)	(15,726)	(16,325)	(16,949)
(+) Incremento en CxP		4,453	4,653	4,862	5,081	5,261	5,547	5,803
Flujo de Caja Operativo		6,439,424	6,619,002	6,804,864	6,997,265	7,197,187	7,403,437	7,616,954
(-) Actividades de Inversión (CAPEX)								
(-) Mes adicional despues de distribucion		(90,537)	(93,352)	(96,273)	(99,303)	(102,448)	(105,713)	(109,103)
		(202,366)	(210,120)	(218,223)	(226,691)	(235,458)	(244,704)	(254,376)
Flujo de Caja Libre		6,146,521	6,315,530	6,490,368	6,671,271	6,859,280	7,053,019	7,253,474
(-) Pago Intereses		(866,000)	(728,000)	(588,000)	(446,000)	(300,000)	(151,000)	-
(+) Deuda Corto Plazo		-	-	-	-	-	-	-
(+) Deuda (-) Repago		(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)
Flujo de Caja Libre para pago de Dividendos		3,280,521	3,587,530	3,902,368	4,225,271	4,559,280	4,902,019	5,253,474

16.3.5 Estados de Situación financiera

Balance General Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ACTIVOS:								
Activos Corrientes:								
Efectivo		3,185,156	4,775,738	2,073,609	1,999,993	1,907,236	1,800,000	1,733,000
Cuentas por Cobrar		305,212	348,493	375,909	401,242	413,414	426,032	439,117
Total Activos Corrientes		3,490,368	5,124,231	2,449,518	2,401,235	2,320,650	2,226,032	2,172,117
Activos Fijos:								
Propiedad, Planta & Equipo		92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
Otros Activos		-	-	-	-	-	-	-
Total Activos Fijos		92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
TOTAL ACTIVOS		95,973,153	97,607,016	94,932,303	94,884,020	94,803,435	94,708,817	94,654,902
Pasivo Corriente:								
Deudas Bancarias Corto Plazo		-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar		93,789	101,388	104,989	104,714	108,624	112,704	116,967
Total Pasivos Corrientes		93,789	101,388	104,989	104,714	108,624	112,704	116,967
Pasivo a Largo Plazo:								
Emisión Deuda a Largo Plazo		20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	14,000,000	12,000,000
Total Pasivos a Largo Plazo		20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	14,000,000	12,000,000
TOTAL PASIVOS		20,093,789	20,101,388	20,104,989	18,104,714	16,108,624	14,112,704	12,116,967
Patrimonio de los Accionistas:								
Capital		75,879,364	77,505,628	74,827,314	76,779,306	78,694,811	80,596,113	82,537,935
Total Patrimonio		75,879,364	77,505,628	74,827,314	76,779,306	78,694,811	80,596,113	82,537,935
TOTAL PASIVO & PATRIMONIO		95,973,153	97,607,016	94,932,303	94,884,020	94,803,435	94,708,817	94,654,902



Balance General		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija								
ACTIVOS:								
Activos Corrientes:								
Efectivo		1,664,000	1,594,000	1,523,000	1,450,000	1,375,500	1,375,500	300,000
Cuentas por Cobrar		452,686	466,761	481,364	496,516	512,242	528,567	545,516
Total Activos Corrientes		2,116,686	2,060,761	2,004,364	1,946,516	1,887,742	1,904,067	845,516
Activos Fijos:								
Propiedad, Planta & Equipo		92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
Otros Activos		-	-	-	-	-	-	-
Total Activos Fijos		92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
TOTAL ACTIVOS		94,599,471	94,543,546	94,487,149	94,429,301	94,370,527	94,386,852	93,328,301
Pasivo Corriente:								
Deudas Bancarias Corto Plazo		-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar		121,419	126,072	130,934	136,014	141,275	146,822	152,626
Total Pasivos Corrientes		121,419	126,072	130,934	136,014	141,275	146,822	152,626
Pasivo a Largo Plazo:								
Emisión Deuda a Largo Plazo		10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	-	-
Total Pasivos a Largo Plazo		10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	-	-
TOTAL PASIVOS		10,121,419	8,126,072	6,130,934	4,136,014	2,141,275	146,822	152,626
Patrimonio de los Accionistas:								
Capital		84,478,052	86,417,474	88,356,215	90,293,287	92,229,253	94,240,030	93,175,675
Total Patrimonio		84,478,052	86,417,474	88,356,215	90,293,287	92,229,253	94,240,030	93,175,675
TOTAL PASIVO & PATRIMONIO		94,599,471	94,543,546	94,487,149	94,429,301	94,370,527	94,386,852	93,328,301

Indicadores Financieros

Ratios	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
EBITDA / Intereses	N/A	3.34	3.77	4.20	4.75	5.45	6.35
EBITDA / Intereses + Amortización	N/A	3.34	3.77	1.72	1.84	1.97	2.12
Flujo de Caja Libre / Intereses + Amortización	N/A	2.11	3.56	1.63	1.74	1.86	1.99
Valor Total Activo / Deuda	4.62	4.62	4.62	5.14	5.78	6.61	7.71
Ratios	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EBITDA / Intereses	7.54	9.23	11.76	15.95	24.41	49.93	*
EBITDA / Intereses + Amortización	2.28	2.46	2.67	2.91	3.18	3.51	*
Flujo de Caja Libre / Intereses + Amortización	2.14	2.32	2.51	2.73	2.98	3.28	*
Valor Total Activo / Deuda	9.25	11.56	15.41	23.12	46.24	*	*

*No aplica porque se encuentran saldo el capital de cada una de las emisiones por haber alcanzado su vencimiento.

Se puede observar que en el escenario presentado la amortización del Capital de Intereses está cubierta 3.34 veces por el EBITDA en el año 2027. Este índice va incrementando durante los años proyectado, debido a los ingresos que se van a percibir a partir de la entrada de los metros adicionales contruidos en el espacio del antiguo cine y en las amortizaciones que se van realizando anualmente a partir del 2029 con el vencimiento propuesto de cada emisión para este modelo. La relación EBITDA/Intereses crece de 3.34x en el año 2027 a 49.93x en el 2038, indicando que, si los supuestos descritos se cumplen, mejora la capacidad para cubrir los intereses de la deuda o de cualquier financiamiento que sea asumido por el Fideicomiso.

La relación EBITDA/Intereses + Amortización se mantiene durante todos los periodos por encima de 1.72x, y la relación Flujo de Caja Libre/Intereses + Amortización se mantiene oscilando entre 2.11 x en el 2027 a 3.28x en el 2038, reflejando una gestión de las obligaciones de deuda. Además, la solvencia del fideicomiso incrementa a medida que se va amortizando el capital de la emisión en combinación con el crecimiento pactado en los contratos de alquiler. El índice Valor Total Activo/Deuda aumentando de 4.62x en el 2027 a 46.24x ene l 2038, lo que demuestra las amortizaciones de cada una de las emisiones objeto del presente análisis. una fuerte reducción del apalancamiento financiero y un incremento en el valor de los activos a pesar de que el activo no se está incrementando en el tiempo.

Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC)

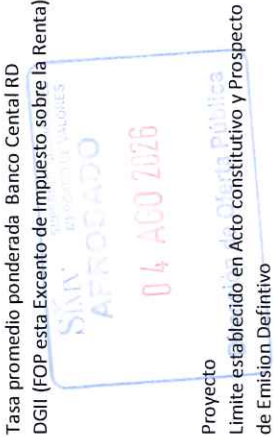
Para calcular el costo promedio ponderado del capital (WACC), hemos tomados las variables económicas de las fuentes citadas al lado de cada calculo. Es importante resaltar, que en la actualidad estas variables se encuentran distorsionadas por diversas situaciones económicas internacionales que las afectan.

Costo Capital Accionario	may-26	
Tasa libre de riesgo	4.95%	Fuente Us Treasury Department
Beta apalancada del Fideicomiso	1.39	Damodaran Beta by Sector (R.E.I.T.)
Prima del Mercado	3.90%	Damodaran ERP
Riesgos Adicionales		
Riesgo País	1.70%	BCRD JP Morgan EMBI No hay data historica de los inmuebles pares para calcular la prima por tamaño de empresa por lo que para castigar el costo del capital, se esta incluyendo este porcentaje.
Prima por tamaño de la empresa	2.00%	
Costo Capital Accionario (Ke)	14.07%	
Costo de la Deuda Mayo 2026	7.46%	
Tasa impositiva	0%	
Costo de la deuda (Kd)	7.46%	
WACC		
Costo Capital Accionario	14.07%	
Costo de la deuda (despues de impuestos)	7.46%	
Ponderacion del Patrimonio	55%	
Ponderacion de la Deuda	45%	
WACC	11.10%	

Para determinar el costo de capital accionario, se está tomando una tasa libre de riesgos de los bonos del tesoro de Estados Unidos de 10 años, la cual es de un 4.95%, al mes de mayo 2026, cuyo nivel duplica su situación regular.

En adición se le incluye una Prima de Riesgo País de 1.70%, una prima por tamaño de empresa de 2% y una Prima del mercado de 3.90% que resulta en un costo del capital accionario para un proyecto en República Dominicana de 14.07% al mes de mayo de 2026. Con relación a la prima por tamaño de empresa, debido a que no se dispone de información histórica suficiente de inmuebles comparables que permita estimar de manera objetiva este ajuste, se incorporó una prima del 2% sobre el costo de capital. Este porcentaje se utiliza como una medida conservadora para reflejar el riesgo adicional asociado al tamaño y características particulares del activo evaluado.

Para la estimación del costo del capital accionario (Ke), se utilizó la beta apalancada del sector REIT (Real Estate Investment Trust) (Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria) publicada por Aswath Damodaran. Esta referencia fue seleccionada debido a que los REITs son vehículos de inversión especializados en la tenencia y explotación de activos inmobiliarios generadores de ingresos, presentando características de riesgo y operación similares a las del presente fideicomiso.



El costo de Capital Accionario fue calculado mediante la siguiente Formula:

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + RP + SP$$

Donde:

KE = Costo del capital

β = Beta Apalancada

ERP = Prima de Mercado

RP = Riesgo País

SP = Prima por Tamaño



El costo de la deuda promedio ponderada al mes de mayo en dólares de un 7.46%. Se está incluyendo una ponderación de 55% Para el patrimonio y 45% para la deuda, basado en los límites de la política de endeudamiento establecida en el Fideicomiso.

Valor Presente Neto (VPN)

	2026	0	1	2	3	4	5	6
Flujo descontado Flujo de Caja para pago de dividendos Perpetuidad	1,954,696	1,392,616	2,874,772	1,545,344	1,581,793	1,590,986	1,586,890	
Valor Presente Neto (VPN)	156,298,703							
Valor Presente Neto (VPN) sin perpetuidad	23,300,628							

	2033	7	8	9	10	11	12	13
Flujo descontado Flujo de Caja para pago de dividendos Perpetuidad	1,570,826	1,546,235	1,513,924	1,475,458	1,433,065	1,386,890	1,347,133	
Valor Presente Neto (VPN)	156,298,703							
Valor Presente Neto (VPN) sin perpetuidad	23,300,628							

Para el cálculo del VPN, estamos descontando los flujos de caja libres disponibles para pagar dividendos provenientes de la operatividad del Fideicomiso a una tasa del WACC de un 11.10% que se presentó en el cuerpo del presente análisis, el cual cuenta con algunas variables económicas que no están en condiciones usuales. Esto nos confirma que los contratos de alquiler de los inmuebles en sí mismos, son capaces de servir la deuda a los tenedores de los valores de fideicomiso de renta fija y distribuir dividendos al beneficiario final después, produciendo un flujo de caja descontados del disponible antes de pago dividendos de USD\$ 23,300,628 y una perpetuidad de USD\$ 156,298,703. Aquí se puede apreciar la capacidad de generación de flujo de caja de los activos inmobiliarios para poder distribuir los residuales correspondientes después de cumplir con los compromisos del Fideicomiso.

Tasa Interna de Retorno (TIR)

2026	0	2027	1	2028	2	2029	3	2030	4	2031	5	2032	6	2033	7	2034	8	2035	9	2036	2037	2038	2039
(30,639,000)	2,935,141	4,936,140	5,506,951	5,672,596	5,825,522	5,983,587	6,147,091	6,316,100	6,490,938	6,671,841	6,859,850	7,053,589	7,254,044										
TIR																							

En el cuadro podemos apreciar el cálculo de la TIR es 14.90%. Para este cálculo estamos tomando en cuenta que la deuda total, es decir intereses más capital USD\$30,639,000 corresponden a la inversión inicial y el flujo de caja previo al pago de la emisión de Renta Fija. Esto dos indicadores nos muestran la rentabilidad de los activos, siempre que el comportamiento del modelo financiero y los supuestos se cumplan. El Presupuesto y los estados financieros proyectados del Fideicomiso pueden cambiar a lo largo de la vigencia del mismo y los rubros están sujetos a los cambios inflacionarios del banco central.

Presupuesto y los estados financieros proyectados del Fideicomiso pueden cambiar a lo largo de la vigencia del mismo y los rubros están sujetos a los cambios inflacionarios del banco central.



Factibilidad Financiera y escenarios de estrés.

En este acápite presentamos diversos escenarios donde podemos comprobar la cobertura de los intereses después de someterse a cambios en las situaciones que afectan el flujo de caja para cumplir las obligaciones con los Tenedores de Valores.

A continuación, se encuentra un extracto tomado del modelo financiero en el que se presentan las variables que afectan directamente los ingresos de los activos inmobiliarios que están siendo aportados al Fideicomiso. Este escenario es denominado base.

	0 2026	1 2027
M2 alquilables Torre	12,332	12,332
M2 alquilables Plaza	12,719	10,566
M2 alquilables Espacio Nuevo	0	4,037
Ocupación Torre	97.0%	97.0%
Ocupación Plaza	97.0%	97.0%
Ocupacion Espacio Nuevo	0.0%	46.0%
M2 alquilables Espacio Nuevo	0.0	25.0
Precio por m2 Torre	26.0	26.5
Precio por m2 Plaza	20.2	21.2
Ingresos Torre	3,736,204	3,810,928
Ingresos Plaza	2,985,754	2,601,835
Ingresos Totales Conversión Proyecto CAPEX	0	557,106
Total Ingresos	6,721,958	6,969,869
Descuentos	-103,182	-114,724
Total Ingresos	6,618,776	6,855,145
Costo Locales Vacíos	73,950	282,104
Costos Operativos	1,875,773	2,027,765
EBITDA	4,669,054	4,545,275
Intereses	0	1,388,000
Cobertura Intereses	-	3.27x

Escenarios de estrés.

Para poder efectuar los escenarios de estrés se asumen variaciones en los siguientes supuestos:

- 1) Ocupación del inmueble.
- 2) Precio por metro cuadrado.
- 3) Incremento de descuentos.
- 4) Costos operativos.

Cada escenario va empeorando, a medida que se van incrementando o reduciendo las variables mencionadas según aplique para ver el comportamiento de la cobertura del interés mientras la situación se va agravando.

A continuación, les presentamos el comportamiento de la cobertura de los intereses para el año 2027, con respecto los supuestos indicados de los escenarios:

04 AGO 2026

Dirección de Oferta Pública

Reducción de la ocupación

Ocupación	89.36%	80.42%	71.48%	62.55%
Reducción ocupación	Base	-10%	-20%	-30%
Cobertura	3.28x	2.57x	1.88x	1.20x

En el escenario base, derivado de la creación del nuevo espacio de alquiler, la ocupación total se sitúa en 89.36%, con una cobertura del servicio de intereses de 3.28 veces sobre el EBITDA.

Adicionalmente, se plantea un escenario con una reducción del 10% en la ocupación, la cual se ubica en 80.42%. En este caso, si bien la cobertura de los intereses sobre el EBITDA se reduce, se mantiene en un nivel adecuado de 2.57 veces.

En un escenario más adverso, con una reducción del 20% en la ocupación, hasta 71.48%, la cobertura del servicio de intereses disminuye a 1.88 veces.

Finalmente, en el escenario más pesimista, con una reducción del 30% en la ocupación hasta 62.55%, la cobertura del servicio de intereses se sitúa en 1.20 veces.

Estos escenarios reflejan que, aun bajo condiciones de estrés significativas en la ocupación de los activos, desde el escenario base hasta el más conservador, el proyecto mantiene la capacidad de cubrir el pago de los intereses, incluso ante una reducción de hasta un 30% en la ocupación de los inmuebles.

Reducción de precio por metro cuadrado

Precio	24.89x	23.37x	21.89x	20.42x
Reducción precio por m2	Base	-10%	-20%	-30%
Cobertura	3.28x	2.82x	2.37x	1.91x

En el escenario base, se parte de un precio promedio por metro cuadrado de 24.89, lo que genera una cobertura del servicio de intereses de 3.28 veces sobre el EBITDA.

Bajo un escenario con una reducción del 10% en el precio por metro cuadrado, hasta USD 23.37, la cobertura de los intereses sobre el EBITDA disminuye a 2.82 veces, manteniéndose aún en niveles adecuados.

En un escenario más adverso, con una reducción del 20% en el precio por metro cuadrado, hasta USD 21.89, la cobertura del servicio de intereses se reduce a 2.37 veces.

Finalmente, en el escenario más pesimista, con una reducción del 30% en el precio por metro cuadrado, alcanzando USD 20.42, la cobertura del servicio de intereses se sitúa en 1.91 veces.

Estos resultados evidencian que, aun ante una reducción significativa en el precio de alquiler por metro cuadrado de los activos, el proyecto mantiene capacidad suficiente para cubrir el pago de los intereses, incluso bajo un escenario de estrés con una disminución del 30% en los precios de alquiler de los inmuebles.

Incremento de descuentos

Incremento en descuentos	Base	10%	20%	30%
Cobertura	3.28x	3.26x	3.26x	3.25x

En este escenario, partiendo de una cobertura base de 3.28 veces, se analiza el impacto de un incremento del 10% en los descuentos aplicados a los alquileres, observándose que la cobertura del servicio de intereses sobre el EBITDA se mantiene prácticamente inalterada en 3.26 veces.

En un escenario más adverso, con un incremento del 20% en los descuentos, la cobertura del servicio de intereses presenta una ligera reducción, situándose en 3.26 veces.

Finalmente, en el escenario más pesimista, con un incremento del 30% en los descuentos, la cobertura del servicio de intereses se mantiene estable en 3.25 veces.

Estos resultados indican que, aun ante un aumento significativo en los descuentos de los alquileres, incluso bajo un escenario pesimista, no se produce un impacto material en la capacidad del proyecto para cubrir el pago de los intereses, manteniéndose niveles de cobertura sólidos y adecuados.

Incremento de costos operativos

Incremento en costos operativos	Base	10%	20%	30%
Cobertura	3.28x	3.13x	2.98x	2.84x

En este escenario se analiza el impacto de un incremento en los costos operativos, partiendo de un aumento del 10%, lo que provoca que la cobertura del servicio de intereses sobre el EBITDA se reduzca a 3.13 veces.

En un escenario más adverso, con un incremento del 20% en los costos operativos, la cobertura del servicio de intereses disminuye a 2.98 veces.

Finalmente, en el escenario más pesimista, con un incremento del 30% en los costos operativos, la cobertura del servicio de intereses se reduce a 2.84 veces.

Estos resultados reflejan que, aun ante un aumento significativo en los costos operativos de hasta un 30%, el proyecto mantiene una cobertura suficiente para cumplir con el pago de los intereses, conservando niveles adecuados de resiliencia financiera.

Escenario Combinado

EBITDA	1,441,977
Ocupación	71.48%
Reducción ocupación	-20%
Reducción precio por m2	-15%
Incremento en descuentos	20%
Incremento en costos operativos	20%
Cobertura	1.04x
Precio Promedio	USD\$ 20.70



En este escenario se plantea una combinación extrema de variables adversas, con el objetivo de simular un escenario de estrés elevado y evaluar la capacidad del Fideicomiso para cumplir con sus compromisos financieros bajo condiciones significativamente desfavorables.

Para este análisis, se considera una reducción del 20% en la ocupación promedio con respecto al escenario base, situándose en 71.48%. Adicionalmente, se incorpora una reducción del 15% en el precio promedio por metro cuadrado hasta USD\$ 20.70, acompañada de un incremento del 20% en los descuentos aplicados a los alquileres, lo que genera un impacto sustancial en los ingresos operativos del proyecto.

De igual forma, se contempla un incremento del 20% en los costos operativos, intensificando aún más el nivel de estrés del escenario evaluado.

Como resultado de esta combinación de supuestos adversos, el proyecto genera un EBITDA de USD\$1,441,977, alcanzando una cobertura del servicio de intereses de 1.04 veces. Este nivel de cobertura indica que, aun bajo este escenario conservador, el flujo operativo es suficiente para cubrir el pago de los intereses del período, sin requerir el uso de reservas.

Este escenario demuestra que, incluso ante una concurrencia simultánea de condiciones negativas severas, tales como; una reducción de ocupación, caída significativa en precios, mayores descuentos y aumento relevante de los costos operativos, el Fideicomiso mantiene la capacidad de cubrir sus costos operativos y el servicio de la deuda, evidenciando una adecuada resiliencia financiera en escenarios de alta presión.

Conclusión

Tras el análisis de la factibilidad financiera y de los diversos escenarios de estrés evaluados, se concluye que el Fideicomiso presenta una estructura financiera sólida, capaz de absorber variaciones adversas en las principales variables que impactan el flujo de caja, manteniendo en todo momento su capacidad para cumplir con las obligaciones frente a los Tenedores de Valores.

En primer lugar, al analizar los escenarios de reducción en la ocupación de los inmuebles, se observa que, aun ante una disminución gradual desde el escenario base de 89.36% hasta un escenario más pesimista de 62.55% (reducción del 30%), la cobertura del servicio de intereses sobre el EBITDA se mantiene positiva, situándose en 1.20 veces en el escenario más conservador. Este comportamiento evidencia una alta resiliencia del modelo financiero frente a posibles fluctuaciones en la demanda de los espacios inmobiliarios, asegurando la capacidad de pago de intereses incluso bajo niveles de ocupación significativamente inferiores al escenario base.

En cuanto a las variaciones en el precio promedio por metro cuadrado, el análisis demuestra que el Fideicomiso mantiene una cobertura adecuada del servicio de intereses, incluso frente a reducciones de hasta un 30% en los precios de alquiler, donde la cobertura se sitúa en 1.91 veces. Este resultado confirma que el proyecto posee una capacidad de adaptación a condiciones adversas del mercado inmobiliario, sin comprometer el cumplimiento de sus obligaciones financieras.

Respecto al impacto del incremento en los descuentos aplicados a los alquileres, los escenarios analizados reflejan que incluso ante un aumento de hasta un 30% en los descuentos, la cobertura del servicio de intereses se mantiene prácticamente inalterada, pasando marginalmente de 3.28 a 3.24 veces. Esto indica que la estructura de ingresos del Fideicomiso es suficientemente robusta para absorber políticas comerciales más agresivas sin afectar de forma material su capacidad de servicio de la deuda.

Por su parte, el análisis del incremento en los costos operativos muestra que, aun bajo un escenario de aumento del 30% en dichos costos, la cobertura del servicio de intereses se mantiene en 2.84 veces, lo cual evidencia una estructura de costos eficiente y prudente, capaz de manejar presiones inflacionarias u operativas sin poner en riesgo la estabilidad financiera del proyecto.

Finalmente, el escenario combinado, que representa una situación de estrés elevado y concurrente al integrar simultáneamente una reducción del 20% en la ocupación, una disminución del 15% en el precio por metro cuadrado, un incremento del 20% en los descuentos y un aumento del 20% en los costos operativos, arroja una cobertura del servicio de intereses de 1.04 veces, con un EBITDA de USD 1,441,977. Este resultado demuestra que, aun bajo un contexto de máxima presión operativa y comercial, el flujo operativo generado es suficiente para cubrir el pago de los intereses del período sin necesidad de recurrir a reservas, reafirmando la capacidad del Fideicomiso para cumplir con sus compromisos financieros.

En conclusión, los análisis realizados demuestran que el Fideicomiso presenta una sólida factibilidad financiera, una estructura de ingresos resiliente y una capacidad robusta de generación de flujo de caja, garantizando el cumplimiento oportuno de las obligaciones frente a los Tenedores de Valores, aun bajo escenarios de estrés severos y combinados. Esto respalda la viabilidad del proyecto y su adecuada preparación para enfrentar entornos económicos adversos.

16.4. Derechos sobre el residual

El Fideicomitente, en calidad de Beneficiario, puede recibir hasta el cien por ciento (100%) del residual de los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso posterior a realizar la prelación de pagos indicada en el acápite 15.2 del acto constitutivo, en los términos, proporción y prelación que corresponda.

16.5. Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso

El Fideicomiso tendrá a su cargo los Gastos de Fideicomiso, los Gastos de Emisión y los Gastos de Administración, en los términos y orden de prelación establecidos en el 17.3 del Prospecto y en los Artículos 1.2.28, 1.2.29, 1.2.30 y 1.2.31 del Acto Constitutivo de Fideicomiso.

16.6. Comisiones y gastos durante la vigencia del programa

En esta tabla se encuentran los montos máximos anuales correspondientes al programa de emisiones utilizando como base el monto a emitir. Para determinar los montos máximos se ha tomado en cuenta los rubros del presupuesto anexo en el acápite 16.3 del presente prospecto.

Tipo de Gasto	Concepto	Maximo	Moneda
Gastos de Emisión	CEVALDOM Registro Programa de Emisiones a partir de la 2da emision	3,950.01	USD
Gastos de Fideicomiso	Honorarios por Administración - BBC	1,321,680.34	USD
Gastos de Fideicomiso	Honorarios por Administración Fiduciaria	180,000.00	USD
Gastos de Fideicomiso	Servicios legales, de custodia, de inscripción	19,690.15	USD
Gastos de Fideicomiso	CEVALDOM Custodia de Valores	1,220.00	USD
Gastos de Fideicomiso	Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	11,814.09	USD
Gastos de Fideicomiso	Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	15,752.12	USD
Gastos de Fideicomiso	Honorarios Declaracion Jurada Impositiva	1,969.01	USD
Gastos de Fideicomiso	Tasación anual	13,192.40	USD
Gastos de Fideicomiso	Gastos auditoria anual	16,736.63	USD
Gastos de Fideicomiso	Gastos calificadora de riesgos	17,721.13	USD
Gastos de Fideicomiso	BVRD Mantenimiento emisión (mensual)	-	USD
Gastos de Fideicomiso	Representante Común Aportantes	6,259.51	USD
Gastos de Fideicomiso	CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	1,694.00	USD
Gasto de Administración	Gastos Legales Cierre nuevos contratos y renovaciones contratos de alquiler	169,471.59	USD
Gasto de Administración	CAPEX Locales pendientes de colocar (Inversión)	109,103.18	USD
Gasto de Administración	Costo cuota de Mantenimiento Locales Vacios al condominio	44,305.99	USD
Gasto de Administración	Gastos de colocación de los inmuebles no ocupados	24,379.89	USD
Gasto de Administración	Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	236,281.80	USD
Gasto de Administración	Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos	39,380.30	USD
Gasto de Administración	Primas de seguros;	907,451.16	USD
Gasto de Administración	Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas	39,380.30	USD
Gasto de Administración	Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del		
Gasto de Administración	Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la	19,690.15	USD



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

16.6.1 Gastos de Emisión

A continuación, se listan los gastos iniciales principales, para mejor detalle ver que están detallado con sus respectivos porcentajes en el acápite 17.6 del presente prospecto. A saber:

1. Tarifa por derecho a inscripción en la SIMV del Programa de Emisiones y el registro de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA.
2. Tarifa SIMV por depósito de documentos.
3. Honorarios por concepto de estructuración de la Fiduciaria
4. Pago de los derechos, impuestos y/o cuotas para la inscripción en la SIMV el Programa de Emisiones y el registro de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA y la Dirección General de Impuestos Internos, respectivamente.
5. Calificación de Riesgos del Fideicomiso.
6. Honorarios del Auditor Externo.
7. Gastos Legales correspondientes a los actos auténticos mediante el cual quedaran representados los valores de oferta pública por medio de anotaciones en cuenta.
8. Gastos de Mercadeo relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de Valores de Fideicomiso.
9. Comisión Agente Colocador (CCI) 0.75% por la Colocación primaria con base en mejores.

Para la primera emisión, los gastos identificados en los numerales 1 al 7 serán asumidos por el Fideicomitente. En las emisiones subsiguientes, dichos gastos serán cubiertos por el Fideicomiso. Por su parte, el gasto identificado en el numeral 9 será asumido por el Fideicomitente con ocasión de cada emisión realizada.

16.6.2 Tarifas periódicas Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM)

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

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

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

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

- a) Registro del Programa de Emisiones: DOP 250,000 cada vez que ocurra;
- b) Comisión por custodia mensual: DOP 0.0061% mensual monto promedio mensual de custodia registrado en las cuentas bajo su administración.
- c) Transferencia de los Valores del mismo titular: DOP 300.00 cada vez que ocurra.

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

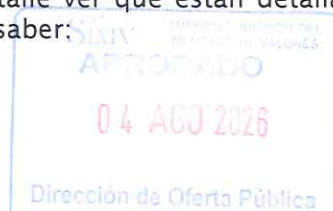
Los Intermediarios que por En otro orden, en caso de que el inversionista desee comprar o vender los valores en el Mercado Secundario, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de 150 pesos por cada millón, a través del intermediario de valores, sobre el valor a ser liquidado por operación. Queda a discreción del intermediario de valores de asumir dicha comisión. Dicha comisión puede variar en la vida del valor. La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento previa autorización de la SIMV. En base a lo establecido en las disposiciones del artículo 360 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, el fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones.

El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia. En su carácter de Fiduciario no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados y no mencionados en el presente Prospecto de Emisión relacionados al inversionista.

16.6.3 Gastos del Fideicomiso:

A continuación, se listan los gastos del fideicomiso, para mejor detalle ver que están detallado con sus respectivos porcentajes en el acápite 16.6 del presente prospecto. A saber:

- a) Honorarios fiduciarios;
- b) Servicios legales, de custodia, de inscripción.
- c) Gastos y honorarios para auditores externos.
- d) Gastos y/o comisiones bancarias.
- e) Gastos de tasaciones del Patrimonio del Fideicomiso que deba llevar el Fiduciario conforme la Ley Aplicable.
- f) Impuestos, cargos, cuotas y derechos a cargo del Fideicomiso.
- g) Costos derivados de reportar a los Tenedores de Valores o a cualquier órgano regulatorio, si fuere necesario.



- h) Gastos de mantenimiento de la emisión que el Fiduciario deba efectuar conforme a la Ley Aplicable incluyendo sin limitar a los gastos necesarios para mantener el registro de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA en la BVRD.
- i) Gastos necesarios para mantener el registro y listado de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA en la SIMV y CEVALDOM.
- j) Honorarios de la Calificadora de Riesgo, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el presente Prospecto de Emisión, el Acto Constitutivo y el respectivo contrato suscrito con éste.
- k) Gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la Asamblea de Tenedores de Valores.
- l) Honorarios del Administrador de los Activos, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y el respectivo contrato suscrito con éste.
- m) Gastos relacionados con la liquidación del Fideicomiso.

16.6.4 Gastos de Administración.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: Significa, con respecto a los Activos Inmobiliarios, todos y cualquier gasto relacionado con los mismos, que incluyen:

- (i) Gastos relacionados con las mejoras, reparación o remodelación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior;
- (ii) Gastos incurridos por el Fideicomiso en relación con las inversiones en mejoras de los Activos Inmobiliarios y la evaluación, adquisición, venta, o cobertura de la misma, incluyendo, gastos preoperativos, diseño de proyectos, ingeniería, arquitectura, licencias y permisos;
- (iii) Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;
- (iv) Primas de seguros;
- (v) Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;
- (vi) Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso;
- (vii) Cuota de mantenimiento al condominio de los inmuebles que no se encuentren ocupados que formen parte del patrimonio del Fideicomiso;
- (viii) Gastos de colocación de los inmuebles no ocupados;

XVII VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA

17.1. Término de vigencia del fideicomiso de oferta pública

El Fideicomiso tendrá la vigencia necesaria para la consecución de sus fines.

17.2. Terminación y liquidación del fideicomiso de oferta pública

LIQUIDACIÓN POR VENCIMIENTO DEL TÉRMINO DE DURACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE PAGO.

En el evento de terminación del Fideicomiso, después de haber cumplido con el pago correspondiente a las Amortizaciones de Capital, los Intereses a los Tenedores de Valores y pagadas las demás obligaciones a cargo del Fideicomiso, conforme a lo indicado en la prelación de pago establecida en artículo 27.7 del acto constitutivo, se procederá con la distribución de los excedentes de liquidez y los activos inmobiliarios con sus respectivas cargas y gravámenes, en caso de que existan, que fueron originadas por las remodelaciones realizadas a los Activos que queden en el Fideicomiso. Una vez efectuados los pagos anteriormente

mencionados serán transferidos los activos disponibles por la Fiduciaria al Fideicomisario, para cuyos efectos la Fiduciaria otorgará los contratos de traspaso o los que correspondan conforme a la Ley para estos efectos, asumiendo el Fideicomisario los costos, gastos o impuestos que sean requeridos para el perfeccionamiento de estas transferencias.

04 AGO 2026

Dirección de Oferta Pública

LIQUIDACIÓN EN EL EVENTO DE INSOLVENCIA.

Ante el vencimiento del pago de los Intereses o Capital y luego de haber transcurrido del plazo de 2 meses sin que el Fideicomiso cuente con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso podrán ser enajenados siguiendo el procedimiento de venta de Activos Inmobiliarios previsto en el Artículo 27.7 del presente Acto, con la finalidad de que con el producto de dicha operación el Fideicomiso realice una redención de los Valores en circulación, pague las obligaciones a cargo del Fideicomiso y se proceda con su respectiva liquidación.

CAUSALES ADICIONALES DE LIQUIDACIÓN ANTICIPADA.

De conformidad con las disposiciones del Artículo 145 de la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso entrará en liquidación forzosa, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores y la no objeción de la SIMV, en caso de presentarse los siguientes escenarios:

- a) Si no hubiere sido posible su transferencia a otra sociedad fiduciaria, según corresponda;
- b) Cuando por resolución, la Superintendencia disponga la cancelación de la autorización y registro de la sociedad de la Fiduciaria, y no hubiere sido posible la transferencia del patrimonio separado o del fideicomiso a otro administrador;
- c) Cuando se hayan destruido los bienes o activos fideicomitidos de modo tal que se afecten de manera significativa los flujos de caja y que los mismos no hayan sido sustituidos;
- d) 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 emitidos;
- e) Cuando se produzcan modificaciones al marco regulatorio tributario que perjudiquen de manera significativa al fideicomiso;
- f) Cuando se agoten los mecanismos de cobertura y el flujo de caja sea insuficiente para cubrir el pago de la Amortización del Capital y el Pago de los Intereses de conformidad con los límites establecidos en los artículos 15.5 y 15.5.1 del Acto Constitutivo;
- g) Otras especificadas en el presente prospecto de emisión;
- h) Otras causas que se establezcan reglamentariamente. La liquidación bajo los supuestos descritos previamente operará conforme a lo establecido en el Artículo 27 del Acto Constitutivo.

VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS.

El valor de los Bienes Fideicomitidos objeto de liquidación deberán determinarse por una tasación realizada por un tasador inscrito en el CODIA y/o en el ITADO escogido por la Fiduciaria con la recomendación del el Fideicomitente el cual en adición a que cumpla con los estándares exigidos por la normativa vigente y que se encuentre inscrito en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y/o el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) u otro gremio oficialmente reconocido deberá ser independiente del Fideicomitente, Fideicomisario y de la Fiduciaria. La tasación realizada por los expertos se considerará el valor de los Bienes Fideicomitidos, siendo este el método utilizado para determinar el valor de los Bienes Fideicomitidos al momento de su constitución y liquidación.

DESIGNACION LIQUIDADOR.

La Fiduciaria podrá actuar como liquidador o contratar un liquidador externo, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, que cuente con acreditada experiencia en la materia y que manifieste no tener conflicto de interés para desempeñar sus labores como liquidador del Fideicomiso, quien contará con las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. En caso de que el proceso de Liquidación sea realizado por la Fiduciaria esta no podrá cobrar honorarios por este concepto. Asimismo, y al igual que la Fiduciaria en lo que respecta a sus honorarios fiduciarios, el Administrador de Activos, actuando en su calidad de Administrador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le

corresponden en virtud del Contrato de Administración de Activos del Fideicomiso hasta que se complete con el proceso de liquidación. Aquella persona que haya sido designada como liquidador por parte de la Asamblea General de Tenedores que autorizó dicha liquidación, llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores de Valores y para preservar el Patrimonio Fideicomitado para efectos de su liquidación. De igual modo, deberá llevar a cabo cualesquiera acciones que sean necesarias, ante cualesquiera autoridades gubernamentales, entidades públicas u organizaciones reguladoras para cancelar la inscripción de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA en el Mercado de Valores.

VENTA DE ACTIVOS INMOBILIARIO.

En el caso que después de agotado los mecanismos de cobertura y de haberse agotado los periodos indicados en los artículos 15.5 y 15.5.1 del Acto constitutivo, producto de una situación de iliquidez en el Patrimonio Fideicomitado, se presente una imposibilidad de cumplir ya sea con los Pago de Intereses correspondientes a los Tenedores de Valores o Pago de Intereses correspondientes a los Acreedores Secundarios o ya sea con el capital correspondiente a cada una de las emisiones del programa de emisión o de la acreencia secundaria, la Fiduciaria procederá a promover e iniciar el procedimiento de venta de la proporción necesaria de los Activos Inmobiliarios para cubrir la totalidad de las acreencias y gastos descritos previamente.

La finalidad del procedimiento de venta de Activos Inmobiliarios será de que con el producto de esta enajenación total o parcial se proceda con la Redención Anticipada total de los Valores en circulación, y con la liquidación forzosa del Fideicomiso con previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores, la cual ha de ser realizada conforme lo establecido en la ley y el presente artículo.

PROCESO DE VENTA DE LOS ACTIVOS.

A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará las siguientes reglas y términos para ejecutar el procedimiento de liquidación:

- 1) El Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que incluya la prelación de pago de los acreedores del Fideicomiso y que maximice el valor de liquidación del Fideicomiso, para aprobación de la Asamblea de Tenedores, contemplando por lo menos:
 - (i) Establecer el valor de mercado de los Bienes Fideicomitados conforme a lo establecido en el Artículo 27.4 del Acto Constitutivo.
 - (ii) Postular los o parte de los Activos Inmobiliarios a comercializar mediante convocatoria abierta en el mercado inmobiliario.
- 2) El Liquidador llevará a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso.
- 3) El Representante de los Tenedores en cualquier momento podrá solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.
- 4) El Liquidador tendrá un plazo de 06 meses a partir de su designación para gestionar la venta que cubra la deuda con los Acreedores primarios. En caso de transcurrir dicho plazo y no haberse logrado la venta, se prorrogará por un plazo de 6 meses adicionales. Si a pesar de los mejores esfuerzos y de llevar a cabo las acciones posibles para lograr materializar las ventas de los Activos Inmobiliarios en conjunto durante este periodo de liquidación, no se pudiera comercializar y materializar la venta de dichos activos, la Fiduciaria solicitará al Representante de los Tenedores que convoque una Asamblea General de Tenedores y exponga la situación, a efectos de que este órgano tome los acuerdos necesarios sobre los actos a seguir, y los plazos para realizar ya sea la venta individualizada de los Activos Inmobiliarios, la extensión del plazo de vigencia del Fideicomiso, en caso de que el proceso de liquidación así lo requiera conforme a lo establecido en el Artículo 25.2 o cualquier otra decisión que sea tomada a lo interno de esta asamblea que sea en provecho de los Tenedores de Valores, decisión que se hará del conocimiento de la Fiduciaria y de la SIMV; a los fines de que la Fiduciaria ejecute éstas instrucciones, previa aprobación por parte de la SIMV.
- 5) No obstante a lo anterior, el Fideicomiso solo podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones correspondientes a los gastos del Fideicomiso y el servicio de la deuda con los tenedores de valores que se

- ANEXO I Declaración Jurada para la Responsabilidad del contenido del Prospecto.
- ANEXO II Contrato de colocación con base en mejores esfuerzos.
- ANEXO III Contrato de Administración de los inmuebles (Brownsville Business Corporation & Fiduciaria Universal).
- ANEXO IV Informe de Calificación de Riesgo.
- ANEXO V Tasaciones de los Inmuebles.
- ANEXO VI Presupuesto de ingresos, costos y gastos a cargo del Fideicomiso.
- ANEXO VII Acto constitutivo del Fideicomiso.
- ANEXO VIII Declaración Jurada Representante de Tenedores.
- ANEXO IX Cuadro Resumen de los Inmuebles.
- ANEXO X Formato del Aviso de colocación Primaria.



