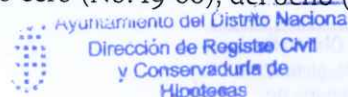




ACTO NÚMERO DOS CUATRO GUION DOS CERO DOS CINCO (24-2025), FOLIOS TRES OCHO GUION CUATRO UNO (38-41). En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día tres (3) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025). Por ante mí, **DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número Dos Seis Tres (263), dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero uno ocho siete ocho cinco ocho guion cinco (001-0187858-5), con estudio profesional abierto en la calle trece (13), número seis (6), edificio Paula María Seis (6), Urbanización Fernández, de esta ciudad Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, comparecieron libre y voluntariamente: **DE UNA PARTE: BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de Panamá, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo bajo el número uno cuatro cero cuatro nueve SD (14049SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion siete tres cuatro seis cuatro guion siete (101-73464-7), con domicilio social principal establecido en la calle Freddy Prestol Castillo, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, debidamente representada por su representante legal, la señora PATRICIA RAMELA OLIVERA, uruguaya, mayor de edad, portadora del Pasaporte número D cuatro seis cuatro ocho dos cinco (D464825), domiciliada y residente en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: p.ramela@acropolisdr.com, conforme al Acta de Decisiones de la única accionista de la sociedad, celebrada en fecha doce (12) de diciembre del dos mil veintitrés (2023), por medio de la cual la sociedad le otorga poder de representación para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad **FIDEICOMITENTE**; persona jurídica que en lo adelante del presente contrato se le denominará “**EL FIDEICOMITENTE**” o por su respectiva denominación social completa, indistintamente; y, **DE LA OTRA PARTE: FIDUCIARIA UNIVERSAL**, Sociedad Anónima (S.A.), sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, entidad debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana para fungir como entidad Fiduciaria, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo bajo el número nueve dos seis tres cuatro S D (92634SD) y provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el número uno guion tres cero guion nueve cinco uno seis cinco guion nueve (1-30-95165-9), con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill número 1100, cuarto (4º) Piso de la Torre Universal, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana cuyo portal de internet es “<https://www.fiduciariauniversal.com.do>”, debidamente representada a los fines del presente Acto por su Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario, la señora Rebecca Wachsmann Fleischmann, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral número cero tres uno guion cero cuatro uno cuatro seis nueve cuatro guion tres (031-0414694-3), con la dirección de correo electrónico: rwachsmann@universal.com.do, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana conforme a la Décima Resolución del Acta de Asamblea General Ordinaria Anual de la sociedad Fiduciaria Universal, S.A., de fecha diecinueve (19) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), la cual en lo que sigue del presente Acto se denominará como “**FIDUCIARIA UNIVERSAL**” o por su denominación social completa, indistintamente. En lo adelante cuando se haga referencia a **EL FIDEICOMITENTE** y a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de manera conjunta se les denominará “**LAS PARTES**”. **LAS PARTES** me han declarado, de manera libre y voluntaria y bajo la fe del juramento, lo siguiente: **POR CUANTO UNO (1):** Que en fecha dieciséis (16) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), **LAS PARTES** celebraron un Acto de Fideicomiso de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley Número ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana (en lo sucesivo “la Ley de Fideicomiso”) del dieciséis (16) de julio del dos mil once (2011); su Reglamento de Aplicación marcado con el número noventa y cinco guion doce (95-12) (en lo sucesivo “el Reglamento del Fideicomiso”) del dos (2) de marzo del dos mil doce (2012); Ley Número doscientos cuarenta y nueve guion diecisiete (249-17) del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley Número diecinueve guion cero cero (No. 19-00), del ocho (8) de mayo del





año dos mil (2000) (en lo sucesivo “Ley Mercado de Valores”); su Reglamento de Aplicación (en lo sucesivo “el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores”), establecido mediante el Decreto Número seis seis cuatro guion doce (664-12), del siete (7) de diciembre del dos mil doce (2012) y sus modificaciones contenidas en el Decreto ciento diecinueve guion dieciséis (119-16), de fecha dos (2) de marzo del dos mil dieciséis (2016); la Norma R guion CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion MV (R-CNV-2013-26-MV) que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores establecida mediante la primera resolución del Consejo Nacional de Valores el cuatro (04) de octubre del dos mil trece (2013) modificada mediante la segunda resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018) R guion CNMV guion dos mil dieciocho guion cero siete guion MV (R-CNMV-2018-07-MV) (en lo sucesivo la “Norma de Fideicomisos”); la norma R guion CNV guion dos mil dieciséis guion catorce guion MV (R-CNV-2016-14-MV) que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores (en lo sucesivo la “Norma del Representante de la Masa de Tenedores”); y aquellas legislaciones complementarias que regulan la materia del Fideicomiso y el Mercado de Valores en la República Dominicana; **POR CUANTO DOS (2):** Que es interés de **LAS PARTES** celebrar un adendum a referido Acto Constitutivo de en dieciséis (16) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a los fines de modificar i) los numerales **UNO PUNTO DOS PUNTO NUEVE (1.2.9)** y **UNO PUNTO DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES (1.2.53)**, **Del ARTICULO PRIMERO**, respecto a las términos o definiciones de **BENEFICIARIOS**, así como de **TENEDORES DE VALORES O TENEDORES**, respectivamente; ii) Artículo **CUATRO PUNTO TRES (4.3)**; iii) Artículo **QUINCE PUNTO SEIS (15.6)**; **POR CUANTO TRES (3):** Que las partes intervinientes proceden a **DECLARAR: UNO (1) EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la fe del juramento: (a) es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de Panamá y matriculada en la República Dominicana; (b) Que cuentan con todas las autorizaciones necesarias para la celebración del presente acto de conformidad con sus Estatutos Sociales y el Acta de Decisiones de la única accionista de **BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION** que se detallan en la parte inicial de este Acto, para la celebración del presente Fideicomiso de Oferta Pública, así como la afectación que implica no representa ninguna violación a derechos de terceros o a contratos o convenios celebrados con antelación a **VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA**, l presente; (c) Se encuentra debidamente representado por la persona que figura en la parte inicial del presente Acto de generales que constan, quien cuenta con las facultades necesarias y suficientes para obligar a su representado en los términos del presente acto y realizar la afectación que este Fideicomiso de Oferta Pública implica y que sus facultades no le han sido revocadas; **DOS (2) FIDUCIARIA UNIVERSAL** declara que: (a) desea celebrar este Acto y aceptar su designación como Fiduciaria y llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias o convenientes para satisfacer y cumplir con los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones conforme a lo previsto en este Adendum y en las leyes y normas aplicables; (b) con excepción de las autorizaciones de la **SIMV** y de las autorizaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Acto, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas en el mismo en los términos del presente Acto, las cuales son legales, válidas y exigibles frente a la Fiduciaria de conformidad con sus términos; (c) estará debidamente representada por su Gestor Fiduciario, quien ha declarado bajo la fe de juramento que cuenta con las facultades suficientes para la celebración del presente Acto, las cuales no les han sido revocadas, ni modificadas en forma alguna, según se acredita en la Décima Resolución del Acta de Asamblea General Ordinaria Anual de la sociedad; y, (d) ha explicado de forma clara sin que le haya quedado duda alguna al Fideicomitente el contenido y las consecuencias legales del presente Acto y las prohibiciones que se establecen en la Norma de Fideicomisos, así como otras leyes y normativas aplicables; **POR CUANTO (4):** El presente Fideicomiso de Oferta Pública de **VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA** denominado **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACRÓPOLIS 02 – FU** fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la Primera (1ra) resolución de fecha veinticuatro (24) del mes de Octubre del dos mil veinticuatro (2024) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro número letra “**SIVFOP**” **GUION CERO UNO DOS (SIVFOP-012)**, así como debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo en fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024); **POR CUANTO (5):**



DOCUMENTO REGISTRADO

[Handwritten signature]

Rwf



Que la Superintendencia del Mercado de Valores ("SIMV") ha emitido su no objeción a la presente adenda mediante su Comunicación SL guion dos mil veinticinco guion cero cero cero nueve cero uno (SL-2025-000901), de fecha cuatro (4) de marzo del año dos mil veinticinco (2025); **POR TANTO:** En virtud de las anteriores consideraciones, y en el entendido de que las mismas, forman parte integral del presente Acto de Adenda, **EL FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA UNIVERSAL**, de manera libre y voluntaria, **HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:** **ARTÍCULO PRIMERO (1º):** Las Partes **RESUELVEN** modificar: i) los numerales **UNO PUNTO DOS PUNTO NUEVE (1.2.9)** y **UNO PUNTO DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES (1.2.53)**, Del **ARTÍCULO PRIMERO**, respecto a las términos o definiciones de **BENEFICIARIOS**, así como de **TENEDORES DE VALORES O TENEDORES**, respectivamente; ii) Artículo **CUATRO PUNTO TRES (4.3)**; iii) Artículo **QUINCE PUNTO SEIS (15.6)**, del Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciséis (16) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), para que en lo adelante figuren de la siguiente manera: **DEL ARTÍCULO PRIMERO (1º), REGLAS DE INTERPRETACIÓN: "UNO PUNTO DOS PUNTO NUEVE (1.2.9): BENEFICIARIOS:** Significa las personas físicas o morales que conforme a lo establecido en el presente Acto Constitutivo tienen derecho a recibir los Beneficios del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACRÓPOLIS 02 - FU**. Será considerado beneficiario del presente Fideicomiso, **EL FIDEICOMITENTE**, en ocasión de la distribución del residual periódico conforme lo establecido en el Artículo quince punto dos (15.2). Así mismo se considerarán Beneficiarios Los Tenedores de los Valores de Renta Fija en su condición de acreedores en primer grado. Gozando estos exclusivamente de los derechos establecidos en el artículo nueve punto tres (9.3) del presente acto; **DEL ARTÍCULO PRIMERO (1º), REGLAS DE INTERPRETACIÓN: "UNO PUNTO DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES (1.2.53): 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, y beneficiarios en relación monto del capital de la emisión y los intereses y circulación, mas no así del patrimonio fideicomitado"; **"CUATRO PUNTO TRES (4.3):** Los Activos Inmobiliarios descritos en el Artículo Cuarto (del patrimonio fideicomitado y pólizas de seguro) son aportados al Fideicomiso por un valor 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) conforme la tasación realizada por el Ingeniero Eddy Valeriano de Tasaciones Exactas Sociedad de Responsabilidad Limitada (S.R.L.), de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del dos mil veinticuatro (2024), las cuales forman parte integral del presente Acto mediante Anexo II;" y, **"QUINCE PUNTO SEIS (15.6): MECANISMO DE COBERTURA.** Queda expresamente convenido entre las Partes que el presente Fideicomiso asegura el siguiente mecanismo de cobertura: a) Fondo de contingencia y Reserva: El Fondo de Contingencia y Reservas servirá 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. b) Reservas Fondo de liquidez. Esta reserva inicialmente proviene de cada una de las respectivas colocaciones del programa de emisiones y servirá 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 meses previos al próximo pago de intereses de cada emisión, según la prelación de pagos del artículo quince punto cuatro (15.4) (prelación de pagos de colocación). El uso y reposición de las reservas será notificada como hecho relevante. 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. c) 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. d) 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 de Renta Fija ofrece a los tenedores de los VALORES 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 cuatro punto cuarenta y nueve (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)". **ARTÍCULO SEGUNDO (2º): VIGENCIA DE CLÁUSULAS.-** Queda expresamente convenido entre LAS PARTES que el presente Acto modifica únicamente los aspectos expresamente señalados y que los demás artículos o acuerdos convenidos en el Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciséis (16) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), se mantendrán con todo su valor y efectos jurídicos. El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por los declarantes, quienes en señal de aceptación han firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que **CERTIFICO Y DOY FE.**

BROWNSVILLE BUSINESS CORPORATION:


PATRICIA RAMELA OLIVERA
Administradora General Administrativa



FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.:


REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario




DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURÁN
NOTARIO PÚBLICO




Ayuntamiento Distrito Nacional
Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas
Registrado en Santo Domingo, D.N.
En Fecha: **06/03/2025**
Letra: DG-AC
Registro No.: **2025-13540**
Documento: REGISTRO CIVILES
Peribiendo por derecho y honorario:
RD\$ 500.00

169

