FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACRÓPOLIS 02 – FU

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
8-07-26	AA-	Estables
30-01-26	A+	Estables
Bonos		
8-07-26	AA-	Estables
30-01-26	A+	Estables

Feller Rate sube a "AA-" las emisiones de deuda del Fideicomiso Acrópolis. Perspectivas "Estables".

10 JULIO 2026 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate subió a "AA-" la calificación de las emisiones de deuda del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU (Fideicomiso Acrópolis). A su vez, asignó perspectivas de la calificación "Estables".

El cambio de la calificación asignada 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, incorpora la presencia de adecuados resguardos financieros e indicadores de cobertura con una evolución favorable en el plazo de la emisión.

En contrapartida, refleja 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 fidecomiso corresponden a 12.322 m^2 alquilables de la "Citi Tower" y 12.718 m^2 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 US$92,5 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 US$20 millones, cuyo capital será amortizado al vencimiento de cada emisión. Asimismo, estos generarían ingresos anuales en torno al rango de US$6 millones a US$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 estima poco probable en el corto plazo.

Contacto: Isidora Santander - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad